

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Svampeskade/væg i bryggers 2. Vinduer 3. Emhætte 4. Manglende ventilation i sokkel og isolation af nyt gulv 5. Fugt/skjolder på væg og gulv samt lugt i østvendt værelse på 1. sal 6. Revner i trappe mod vest 7. Fejlkonstruktion af tag på tilbygning (over bryggers) 8. Skader på tag (hovedbygning) samt manglende ventilation af tagrum 9. Revner på loft + fugtskjolder 10. Skorsten(svanger) mod vest (sætning/revne) 11. Borebiller i tagkonstruktion på hovedhus 12. Afløb i toiletrum mod vest (utætheder) 13. Løse fliser i toiletrum mod vest 14. Revner i stik (murværk). Læmur mod vest har skader 15. Bløde plader (celotex) og mørnet puds på indervægge 16. Skader på/ved sålbænk(e) 1. sal 17. Udtørret og beskadiget yderdør mod vest bag ved huset + skader ved dør mod nord 18. Inddækning af kvisten mod syd utæt 19. 'Knækket' gulv i køkken
Klagers påstand:	Udbedring af skaderne.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Indklagede afviser alle klagepunkter.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørvejr.
Øvrige forhold:	Pkt. 14 og 17 er ændret lidt i forhold til oprindelig klage.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
1. Svampeskade/væg i bryggers	Der kan konstateres fugt og store fugtskjolder på skorsten/væg i bryggers.
Ad 1. Konklusion:	Skorsten i bryggers har utætheder, se også punkt 7.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er angivet i tilstandsrapporten med K1: <i>Misfarvning på skorstens væg i bryggers.</i> <i>Note: Der er tegn på utætheder ved skorstenspiben.</i> Det er min vurdering, at forholdet burde være angivet med K3, - set ud fra manglende tæthed ved inddækning.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Prisen er samlet under punktet vedr. udskiftning af tag over bryggers. Se pkt. 7.
Ad 1. Forbedringer:	Se pkt. 7.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt	Intet.
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
2. Vinduer	Vinduer i stueplan er udskiftet efter udførelse af tilstandsrapport og kan derfor ikke besigtiges som en del af klagen. Et vindue mod vest i tagetage kan ikke åbnes, da rammen støder mod vinduesplade. Ved det andet vindue mod vest er vinduespladen fjernet, og her kan rammen åbnes. Et vindue mod øst i tagetage kan ikke åbnes, da rammen støder mod vinduesplade, og et vindue i andet rum mod øst kan ikke åbnes.
Ad 2. Konklusion:	Manglende mulighed for at åbne vinduer til brug for redningsvinduer i beboelsesrum i tagetage kan medføre risiko for personskade.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er angivet i tilstandsrapporten med K0: <i>Regler vedr. redningsåbninger fra beboelses rum bør iagttages.</i> Det er min vurdering, at forholdet ikke er korrekt beskrevet, men burde være angivet mere nøjagtigt og anført som en alvorlig fejl.

Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udbedring vedr. vinduer 3.000,00 kr.
Ad 2. Forbedringer:	Ingen.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 2. Eventuelt	Intet.
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
3. Emhætte	Umiddelbart til højre for dør til skunk mod nord er der uisolaret rør fra emhætte, som ikke er ført op over tag.
Ad 3. Konklusion:	Forholdet kan medføre kondensdannelse. Aftræk fra emhætte skal være isoleret og ført op over tag.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke angivet i tilstandsrapporten. Det er min vurdering, at forholdet burde være angivet med karakteren K3.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Etablering af aftræk fra emhætte 5.500,00 kr.
Ad 3. Forbedringer:	Ingen.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 3. Eventuelt	Intet.
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
4. Manglende ventilation i sokkel og isolation af nyt gulv	Der er synlige tegn på tillukkede riste i sokkel. Enkelte riste i sokkel er hugget fri ved efterfølgende besigtigelse af forsikringsselskab. Der er - efter udfærdigelse af tilstandsrapport - monteret nyt gulv i stue uden at åbne for ventiler i sokkel.
Ad 4. Konklusion:	Manglende ventiler i sokkel kan medføre nedbrydning af træ i krybekælder.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Forholdet vedr. tillukkede riste er ikke angivet i tilstandsrapporten. Det er min vurdering, at forholdet burde være angivet i tilstandsrapporten med K3. Efter min vurdering, kan forhold vedr. udført arbejde efter tilstandsrapportens udfærdigelse ikke indgå i bedømmelsen.

Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Reparationer vedr. ventiler 4.000,00 kr.
Ad 4. Forbedringer:	Ingen.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 4. Eventuelt	Intet.
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
5. Fugt/skjolder på væg og gulv samt lugt i østvendt værelse på 1. sal	Der er flere fugtskjolder på væg og gulv i værelse mod øst i tagetage samt lugtgener.
Ad 5. Konklusion:	Det kan ikke med sikkerhed siges, at forholdet har været muligt at konstatere ved besigtigelse i forbindelse med udfærdigelse af tilstandsrapport.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Idet der henvises til konklusion: ingen.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ingen.
Ad 5. Forbedringer:	Ingen.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 5. Eventuelt	Intet.
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
6. Revner i trappe mod vest	Trappe mod vest har revnedannelser og løs puds.
Ad 6. Konklusion:	Trappen mangler at blive repareret.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke angivet i tilstandsrapporten. Det er min vurdering, at fejlen burde være angivet med K1.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udbedring af trappe 1.200,00 kr.
Ad 6. Forbedringer:	Ingen.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 6. Eventuelt	Intet.

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
7. Fejlkonstruktion af tag på tilbygning (over bryggers)	Tagbelægning består af metalplader, som er beregnet til facadebeklædning. Der er utætheder ved tilstødende vægge og skorsten. Der er synligt skum i kanter på taget.
Ad 7. Konklusion:	Beklædningspladerne er ikke egnet til tag, og der er utætte/manglende inddækninger. Forholdene medfører opfugtninger. Synligt skum vil nedbrydes af lyset.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Problemer vedr. taget er ikke angivet i tilstandsrapporten. Det er min vurdering, at forholdet burde være angivet med karakteren K3.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Montering af nyt tag 59.000,00 kr.
Ad 7. Forbedringer:	47.000,00 kr.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 7. Eventuelt	Intet.
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
8. Skader på tag (hovedbygning) samt manglende ventilation af tagrum	Der ses tydelige fugtskjolder mange steder i samlinger af skiferplader, og der ses små åbninger med lysindfald mellem pladerne, nogle skiferplader vipper. Der ses fugtskjolder på loft i gang i tagetage.
Ad 8. Konklusion:	Taget har tydelige tegn på fugtindsivning, - med risiko for fugtskader.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke angivet i tilstandsrapporten. Det er min vurdering, at forholdet burde være angivet i tilstandsrapporten med K3 med note om, at taget har ælde.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Demontering og bortskaffelse af eksisterende eternitskifer 31.250,00 kr. Nyt eternitskifer med skiferkit 137.500,00 kr. Stillads 31.250,00 kr. I alt 200.000,00 kr.
Ad 8. Forbedringer:	160.000 kr.
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 8. Eventuelt	Intet.

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
9. Revner på loft + fugtskjolder	Bestående loft er fjernet, og der opsat lægter for montering af nyt loft.
Ad 9. Konklusion:	Loftet, som den bygningssagkyndige har besigtiget, er - ifølge oplysning - fjernet. Skader under det fjernede loft kan ikke indgå som klage i forbindelse med tilstandsrapporten.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ingen.
Ad 9. Forbedringer:	Ingen.
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 9. Eventuelt	Intet.
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
10. Skorsten(svanger) mod vest (sætning/revne)	Der er større revnedannelse, hvor skorstenen er bygget skrå i tagrum. Skorstenen har en del afskalninger i tagrummet. Skorstenen er ikke i brug.
Ad 10. Konklusion:	Revnedannelse og afskalning bør udbedres, såfremt skorstenen ønskes i brug.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke angivet i tilstandsrapporten. Det er min vurdering, at revnedannelsen burde være anført med K2. Pudsafskalninger med K1.
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Reparation af skorsten 5.000 kr.
Ad 10. Forbedringer:	Ingen.
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 10. Eventuelt	Intet.
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
11. Borebiller i tagkonstruktion på hovedhus	Der ses borebillehuller med dannelse af smuld nogle steder.
Ad 11. Konklusion:	Borebiller kan ved særlige betingelser (fugt) medføre skader på trækonstruktionen.

Ad 11. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke angivet i tilstandsrapporten. Det burde efter min vurdering være angivet med karakteren K2 i pågældende tilfælde.
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Imprægnering mod borebiller i synligt omfang 2.000 kr.
Ad 11. Forbedringer:	Ingen.
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 11. Eventuelt	Intet.
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
12. Afløb i toiletrum mod vest (utætheder) + øst.	Der er fin revnedannelse i kant ved gulvrist i badeværelse og beton under to gulvrist.
Ad 12. Konklusion:	Den fine revnedannelse, som ses ved gulvafløbet, kan efter min vurdering ikke med sikkerhed siges at have været til stede ved udfærdigelse af tilstandsrapporten. Beton under gulvrist giver risiko for fugtindtrængning.
Ad 12. Fejl og forsømmelser:	Forholdet vedr. beton under gulvrist er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Forholdet burde efter min vurdering være angivet med K3.
Ad 12. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udbedring af gulvafløb 4.000,00 kr.
Ad 12. Forbedringer:	Forbedring vurderes til 2.000,00 kr.
Ad 12. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 12. Eventuelt	Intet.
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
13. Løse fliser i toiletrum mod vest	Der er enkelte fliser, som har manglende vedhæftning, specielt hvor vinduet er skiftet.
Ad 13. Konklusion:	Pga. aktivitet med udskiftning af vindue er det ikke min vurdering, at man med sikkerhed kan sige, at forholdet har været til stede ved besigtigelse for udfærdigelse af tilstandsrapporten.
Ad 13. Fejl og forsømmelser:	Ingen.

Ad 13. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ingen.
Ad 13. Forbedringer:	Ingen.
Ad 13. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 13. Eventuelt	Intet.
Klagepunkter:	Der kan konstateres følgende:
14. Revner i stik (murværk) Læmur mod vest har skader.	Der er stedvist defekte fuger/fugerevner. Læmur har skader/manglende fuger og løse og revnede klinker.
Ad 14. Konklusion:	Manglende vedligeholdelse af murværk medfører at skaderne forøges i omfang.
Ad 14. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er nævnt i tilstandsrapporten med K1. Områder med defekte fuger og murstensskade burde efter min vurdering have karakteren K2. Forholdet vedr. læmur er ikke angivet i tilstandsrapporten.
Ad 14. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udbedring af facade 5.000,00 kr. Udbedring af læmur 4.000,00 kr.
Ad 14. Forbedringer:	Ingen.
Ad 14. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 14. Eventuelt	Intet.
Klagepunkter:	Der kan konstateres følgende:
15. Bløde plader (celotex) og mørnet puds på indervægge	Der er fugtstigninger og hul puds nogle steder. Hvor gulvet i stuen er skiftet, kan der ikke konstateres fugt. Klager oplyser, at der er foretaget reparationer af puds efter udfærdigelse af tilstandsrapporten.
Ad 15. Konklusion:	Opfugtning af vægge medfører, at puds løsner sig og i øvrigt kan give skader på tilstødende træværk. Celotexplader er ikke altid synlige og var i en periode almindelig anvendt.
Ad 15. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes, at opfugtningen incl. løs puds har været til stede ved udfærdigelse af tilstandsrapporten, forholdet er ikke angivet i tilstandsrapporten. Det er min vurdering, at forholdet burde være angivet med karakteren K2. Pga. celotexpladernes almindelige anvendelse, kan dette ikke indgå som en fejl.

Ad 15. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Reparation af puds 6.000,00 kr.
Ad 15. Forbedringer:	Ingen.
Ad 15. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 15. Eventuelt	Intet.
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
16. Skader på/ved sålbænk(e) 1. sal	Der er fugerevner i sålbænke ved gavlvinduer i tagetage.
Ad 16. Konklusion:	Manglende fuger kan medføre fugtindtrængning.
Ad 16. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke angivet i tilstandsrapporten. Efter min vurdering burde forholdet være angivet med K2.
Ad 16. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Reparation af fuger 2.000,00 kr.
Ad 16. Forbedringer:	Ingen.
Ad 16. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 16. Eventuelt	Intet.
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
17. Udtørret og beskadiget yderdør mod vest bag ved huset + skader ved dør mod nord.	Yderdør mod vest til bryggers har kraftig nedbrydning. Dør mod nord mangler fuger, og der er beskadigede mursten. Der er hul fra tidligere vindue under dør.
Ad 17. Konklusion:	Forholdene kræver udbedring.
Ad 17. Fejl og forsømmelser:	Forholdene er ikke angivet i tilstandsrapporten. Efter min vurdering burde skaderne være angivet med K2.
Ad 17. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udskiftning af dør og reparation omkring dør. Ny dør 8.000,00 kr. Reparationer 2.000,00 kr.
Ad 17. Forbedringer:	6.400,00 kr.
Ad 17. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 17. Eventuelt	Intet.

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
18. Inddækning af kvisten mod syd utæt	Inddækning af kvist mod syd er utæt.
Ad 18. Konklusion:	Der er risiko for fugtindtrængning
Ad 18. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke angivet i tilstandsrapporten.
Ad 18. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	8.000,00 kr.
Ad 18. Forbedringer:	4.000,00 kr.
Ad 18. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 18. Eventuelt	Intet.
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
19. 'Knækket' gulv i køkken	Gulvet i køkken har flere større skader.
Ad 19. Konklusion:	Klager oplyser, at skaderne er opstået, efter at de har overtaget huset. I tilstandsrapporten er angivet med K1: <i>Områder med ikke fuldklæbet gulvfliser i køkken.</i> Ud fra det oplyste, må skaden efter min vurdering betragtes som en skjult skade, der er blevet synlig efter indflytning.
Ad 19. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad 19. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ingen.
Ad 19. Forbedringer:	Ingen.
Ad 19. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 19. Eventuelt	Intet.