

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Tæring af faldstamme 2. Manglende udluftning fra toilet 3. Råd i træværk over udestue 4. Råd i vindue i udestue 5. Punkterede termoruder i udestue 6. Fugt i vægge 7. Vinduesoverligger hænger 8. Nedslidte fuger på vestvæg 9. Taget hænger over stue 10. Sætningsskade på vestvæg 11. Tæring på vandrør ved måler
Klagers påstand:	At ovennævnte forhold burde have været oplyst i tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Flere af klagepunkterne er nye for den bygningssagkyndige.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol, blæst og 10 ⁰ C
Øvrige forhold:	Ejer har efter indsendelse af sagen til Husankenævnet, tillige anmeldt forholdene til ejerskifteforsikringen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Tæring af faldstamme	Faldstammen fra toilet og bad i stueetagen, var tæret ved overgangen til kældergulvet. Tæringen havde givet anledning til vand udtrængning på kældergulvet.
Ad 1. Konklusion:	Faldstammen er udført af støbejern og er gennemtæret ved overgangen til kældergulvet. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes at være en fejl at forholdet ikke er nævnt i tilstandsrapporten, idet tæringen også skønnes at have været til stede ved besigtigelsen.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udskiftning af defekt faldstamme skønnes at kunne udføres for kr. 12.000,- incl. moms
Ad1. Forbedringer:	Forbedringen skønnes at være 80%
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Manglende udluftning fra toilet.	Udluftningen fra bad/toilet i stueetagen er ført op i tagrummet og afsluttet her med uisolaret fleks slange. Slangen er ikke ført til taghætte.
Ad 2. Konklusion:	Udluftningen er ikke ført korrekt over tag. Aftræksrøret er ikke kondensisoleres. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes at være en fejl at den manglende afslutning på udluftningen ikke er nævnt i rapporten.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Indskæring af taghætte og tilslutning og isolering af aftrækskanal skønnes at kunne udføres for kr. 3.000,-
Ad 2. Forbedringer:	Der skønnes ikke at være nogen forbedring.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt	

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Råd i træværk over udestue.	Der kunne konstateres lokalt råd i sternbræt tæt ved overgangen mellem udestue og hovedhus. Det rådne træ var pillet ud af en fugl eller lignende ifølge ejers oplysning. Der var således hul gennem sternbrættet og det kunne konstateres at råd havde bredt sig til spærenden bag sternbrættet.
Ad 3. Konklusion:	Omfanget i sternbrættet skønnes at være ca. 0,5 meter og ca. 0,2 meter af bjælkeende. Den nedbrudte stern er ikke nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes at være en fejl at den nedbrudte stern ikke er nævnt.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det skønnes at udskiftningen af den nedbrudte stern og bjælkeende vil kunne udføres for kr. 2.000,- incl. moms.
Ad 3. Forbedringer:	Udestuen skønnes opført i 1967 og ud fra det skønnes forbedringen til 80%
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt	

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Råd i vindue i udestue	På vestsiden af udestuen er et vindue rådden i det nederste hjørne.
Ad 4. Konklusion:	Vinduet skønnes at være det oprindelige (1967) Vinduet er nedbrudt og tjenligt til udskiftning. Dette vindue er ikke nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er nævnt råd i andre vinduer, men ikke i dette og det skønnes at være en fejl.
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udskiftning af vindue skønnes at koste kr. 4.000,- incl. moms.
Ad 4. Forbedringer:	Forbedringen skønnes at være 75%
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 4. Eventuelt	

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Punkterede termoruder i udestue.	Vindue over døren i udestuen havde tydelige tegn på at være punkteret. Et vindue i hjørnet af udestuen havde svage tegn på at det var punkteret.
Ad 5. Konklusion:	Der er 2 termoruder i udestuen som er punkteret. Det kan ikke udelukkes at den ene kunne ses på besigtigelsestidspunktet. Der er taget forbehold for defekte termoruder i tilstandsrapporten på side 4
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Der skønnes ikke begået fejl, idet forholdet er nævnt under generelt forbehold.
Ad. 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udskiftning af de to ruder skønnes at kunne udføres for kr. 2.500,- incl. moms.
Ad 5. Forbedringer:	Forbedringen skønnes at være 80%.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 5. Eventuelt	

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Fugt i vægge	I de ubeklædte vægge (murstensvægge) i kælderen kunne måles forhøjet fugt op til ca. 35 cm over gulv. Tabet var løstsiddende og bulet. I entre i stueetagen var der fugt op til ca. 60 cm op i hjørnet bag entredøren. Fugten kunne ses udvendigt i form af saltudblomstringer på murværket. I stuen er der mørke aftegninger på ydervæggen ved gulv og ved hjørne mod vest.
Ad 6. Konklusion:	Fugten stammer skønsmæssigt fra manglende murpap under skillevæggene. Det skønnes at fugten også var synlig på besigtigelsestidspunktet. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten. De mørke aftegninger i stuen skønnes at stamme fra kuldebroer i ydermuren.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes at være en fejl at forholdet ikke er nævnt i tilstandsrapporten.
Ad. 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Etablering af fugtspærre med injicering i murværket, skønnes at kunne udføres for kr. 8.000,- incl. moms.
Ad 6. Forbedringer:	Forbedringen skønnes at være 20%
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 6. Eventuelt	

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7. Vinduesoverligger hænger	Vinduesoverliggeren over vindue til udestue, hænger ca. 2 cm. Fugen mellem vindue og overligger er en mørtelfuge. Der er ingen revner i overligger eller i mørtelfuge.
Ad 7. Konklusion:	Det skønnes at overliggeren er udført med den konstaterede sætning, og at "skaden" ikke vil udvikle sig. Der skønnes således at være tale om en kosmetisk skade. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Der skønnes ikke begået nogen fejl, da forholdet skønnes at være af rent kosmetisk karakter.
Ad. 7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udskiftning af overliggeren skønnes at kunne udføres for kr. 25.000,- incl. moms.
Ad 7. Forbedringer:	Forbedringen skønnes at være 40%
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 7. Eventuelt	

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 8. Nedslidte fuger på vestvæg	På vestvæggen af udestuen kunne konstateres nedbrudte og udfaldne fuger i et areal på ca. 1 m ² . På vestvæggen af hovedhuset er der enkelte udskudte fuger.
Ad 8. Konklusion:	Fugerne skønnes at være de oprindelige, og udfaldet af fuge skønnes at være sket på grund af frost. Forholdet er ikke nævnt på vestsiden i tilstandsrapporten.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes at være en fejl at forholdet ikke er nævnt i tilstandsrapporten.
Ad. 8. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Omfugning af de udfaldne fuger på vestsiden skønnes at kunne udføres for kr. 2.000,- incl. moms.
Ad 8. Forbedringer:	Forbedringen skønnes at være 60%.
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 8. Eventuelt	

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 9. Taget hænger over stuen.	Over stuen har spærene ingen understøtning i form af drager eller bærende hovedskillerum. Det drejer sig om 2 spær, der derfor hænger i forhold til de øvrige spær. Spærene har en nedbøjning på et par centimeter. Tagfladerne, både mod nord og syd, har det pågældende sted en tilsvarende nedbøjning.
Ad 9. Konklusion:	Spærene er ikke præfabrikerede, men opbygget efter principperne i pjece nr. 2 fra Træbranchens Oplysningsråd fra 1958. Spærene er dog kun udført med enkelttænger og ikke dobbelt som angivet. Endvidere skulle spæret have været understøttet midt på af bjælke eller lignende. Med husets alder skønnes spærene at kunne holde som de er udført, dog med den konsekvens at tagfladerne og loftet kommer til at hænge ved de 2 spær. Det er ikke ualmindeligt at de "hjemmelavede" spær kommer til at hænge fordi der sker glidning i sømsamlingerne når træet tørrer ud. I tilstandsrapporten er nævnt at tagfladen mod nord har en nedbøjning.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Der skønnes ikke begået nogen fejl idet forholdet er beskrevet og karaktersat korrekt. Dog burde tagfladen mod syd også være nævnt.
Ad. 9. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Forstærkning af de 2 spær samt opretning af tagflader og loft skønnes at ville kunne udføres for kr. 15.000,- incl. moms.
Ad 9. Forbedringer:	Forbedringen skønnes at være 50%
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 9. Eventuelt	

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 10. Sætningsskade på vestvæg.	På vestvæggen af udestuen kunne konstateres en sætningsskade i form af en revne op gennem murværket. Revnen fortsætter ned gennem fundamentet. Revnen er beliggende ved sammenbygningen med hovedhuset.
Ad 10. Konklusion:	Revnen er tegn på at hjørnet i udestuen har sat sig. Revnen vurderes at være af ældre dato og i ro. Revne i sokkel mod syd, med denne revne er ikke nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes at være en fejl at revnen ikke er nævnt i tilstandsrapporten.
Ad. 10. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udbedring af revnen skønnes at kunne udføres for kr. 2.500,- incl. moms.
Ad. 10. Forbedringer:	Der skønnes ikke at være nogen forbedring.
Ad. 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 10. Eventuelt	

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 11. Tæring på vandrør ved måler	En vinkel på vandrøret ved måleren, er tæret således der løber vand ud. Tæppet under utætheden har en rustplet.
Ad 11. Konklusion:	Røret skønnes at være det oprindelige. Ud fra rustpletten på gulvtæppet at dømme, har utætheden været der i længere tid, og således også ved besigtigelsen. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes at være en fejl at forholdet ikke er nævnt i tilstandsrapporten.
Ad. 11. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udskiftning af vinklen skønnes at kunne udføres for kr. 1.500,- incl. moms.
Ad. 11. Forbedringer:	Forbedringen skønnes at være 80%
Ad. 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 11. Eventuelt	