

Skonsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Litra A: Pkt. 1. Fugt i værelse mod vest. Pkt. 3. Klage over karakteren på rustskaden. Ikke oplyst at murværket i gavl mod syd er våd. Pkt. 8. Klage over karakteren på hele taget. Klage over manglende oplysninger om isoleringstykkelse. Pkt. 10. Klage over manglende funktion af radiator i køkken og gang. Pkt. 11. Klage over ulovlig elinstallation i køkken . Litra B: Havestue/udestue. Manglende oplysninger om råd i træværk over udestuen. Litra C: Garage. Klage over manglende oplysninger om råd i garagetag.
Klagers påstand:	Erstatning til udbedring af de konstaterede skader.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	I henhold til svarskrift af xx.xx. 2006.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Letskyet
Øvrige forhold:	Ingen

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Pkt. 1. Fugt i værelse mod vest.	Tapet var fjernet i hjørnet i værelset mod vest, og der kunne konstateres mug/skimmelbelægninger i det indvendige hjørne ved gulv og lidt ved loft. Herudover kunne der konstateres fugt i væggen langs paneler i hjørnet. Se foto nr. 1
Ad 1. Konklusion:	Det skønnes, at årsagen til fugten skyldes en kuldebro i det indvendige murhjørne, formentlig på grund af mørtelspild i hulmuren
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det må anses for sandsynligt, at der har været synlige fugtskjolder på tapetet i hjørnet. Hvorvidt det har været synligt afhænger af møbleringen i værelset på besigtigelsestidspunktet. Da tilstandsrapporten ikke angiver specielle forbehold vedr. områder, der ikke har kunnet besigtiges på grund af møblering, antages det, at fugten har været synlig og BB burde have registreret skaden med karakteren K2.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udrensning af eventuel mørtelspild i hulmuren samtidig med, at sokkelpappen kontrolleres og udbedres, såfremt der er skader. Herefter afvaskes mug/skimmelbelægninger i det indvendige hjørne, og der opsættes nyt tapet/males. Omkostningerne anslås til 6000 kr. incl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Malerbehandlingen udgør en 100 % forbedring svarende til 4000 kr. incl. moms.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	Intet

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2. Pkt. 3. Klage over karakteren på rustskaden. Ikke oplyst at murværket i gavl mod syd er våd.	Ad. Rustskade: Der kan konstateres kraftige rustpletter på tapetet over vinduet og på overkarmen på vinduet. KK oplyste, at da hun besigtigede huset inden købet, var der ingen rust at se. Se foto nr. 2. Ad. gavl mod syd: Det kunne konstateres, at en del af gavlen er ommuret, og at der er anvendt lysere mursten. Se foto nr. 6.
Ad 2. Konklusion:	Ad: Rustskader: Årsagen til rustskaderne antages at være dels manglende korrekt rustbehandling, dels manglende fugtspærre (murpap) over ståldragere til afledning af det naturligt forekommende indtrængende regnvand, der sker gennem formuren. Ad. Fugt. Der kunne ikke konstateres unormal fugt i hverken det gamle murværk eller det nyere.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Rustskaderne er beskrevet i tilstandsrapporten og givet karakteren K1 samt en medfølgende note vedr. sælgerens oplysninger. Det vurderes, at rustgennemslaget har været begrænset på besigtigelsestidspunktet, hvorfor karakteren skønnes at være retvisende.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udhugning af ståldragere, hvorefter den afrenses og rustbeskyttes. Herefter ny korrekt udført indmuring inkl. indlæggelse af fugtspærre over dragere samt retablering indvendigt. Omkostningerne anslås til 20.000 kr. incl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Ingen.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3. Pkt. 8. Klage over karakteren på hele taget. Klage over manglende oplysninger om Isoleringstykkelse.	Ad. Tag: Taget er tækket med eternitbølgeplader, der antages at være de oprindelige fra husets opførelse i 1969. Tagpladerne er ved at være nedslidte. Se foto nr. 4 og 7. Ad. Isolering: Oplysninger om tykkelser på isolering er ikke omfattet af reglerne for huseftersyn Disse oplysninger skal findes i energimærket. Se foto nr.3.
Ad 3. Konklusion:	Ad. Tag: Tagpladerne er nedslidte og mos- og algebegroet.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	BB har i tilstandsrapporten punkt 8.1 skrevet: <i>"Der er mos- og algebegroninger ligesom tagplader fremtræder med begyndende forvitring i overfladen."</i> Herfor er givet karakteren K1. Der burde have været givet karakteren K 3, idet det er åbenlyst, at der er/vil opstå utætheder inden for kortere tid. BB har endvidere under punkt 8.1 skrevet: <i>"Tagfladen bør undersøges for evt. utætheder ved de 2 værelser mod vest"</i> og givet karakteren UN, og i en efterfølgende note anbefalet at <i>"man bør blotlægge flere af tagpladerne i det pågældende område for at få konstateret årsagen til fugtpletterne i værelserne, ligesom man bør kontrollere om spær er angrebet af råd og svamp."</i> Denne karakter skønnes korrekt, idet det ikke er muligt at kontrollere tagrummet over værelserne indefra, hvilket er anført i tilstandsrapporten på side 4 under bemærkningerne punkt 2.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftningen af tagpladerne anslås at koste 70.000 kr. incl. moms.

Ad 3. Forbedringer:	100 %, idet tagpladerne er ca. 36 år gamle og den forventelige levetid ligge i intervallet 30-40 år.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 4. Pkt. 10. Klage over manglende funktion af radiator i køkken og gang.	Funktionsafprøvning af VVS installationer er ikke omfattet af huseftersynet.
Ad 4. Konklusion:	Ingen
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Ingen
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen
Ad 4. Forbedringer:	Ingen
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 4. Eventuelt:	Intet

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 5. Pkt. 11. Klage over ulovlig elinstallation i køkken .	KK oplyste, at der i forbindelse med nedrivning af det gamle køkken, blev konstateret en ulovlig stikkontakt til emhætten inde i et køkkenoverskab. Installationen var ikke synlig.
Ad 5. Konklusion:	Installationen er udbedret i forbindelse med opsætning af det nye køkken.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Ingen. Forholdet har været skjult.

Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Anslås til 1000 kr. incl. moms.
Ad 5. Forbedringer:	100%
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 5. Eventuelt:	Ingen.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 6. Litra B: Havestue/udestue. Manglende oplysninger om råd i træværk over udestuen.	Der kunne konstateres begyndende nedbrydning i remender, sternkant samt i dækbrædder. Se foto nr. 4.
Ad 6. Konklusion:	Dækbrædder og sternkant mod nord er tjenlige til udskiftning, og remenderne bør afdækkes.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	BB har oplyst, at der er mosbegrøninger på dækbrædder og sternkant og at stern vrider sig. Forholdet er givet karakteren K1. Der burde have været anvendt karakteren K 2, idet der er sket skade, og der er nærliggende risiko for, at stern og dækbrædder bliver ødelagt inden for overskuelig tid. Begyndende nedbrydning (råd) i remender er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og givet karakteren K 2.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af stern og dækbrædder anslås til 1500 kr. incl. moms. Afdækning af remender anslås til 1000 kr. incl. moms.
Ad 6. Forbedringer:	Begge forhold anses for 100% s forbedringer.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.

Ad 6. Eventuelt:	Ingen
------------------	-------

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 7. Litra C: Garage. Klage over manglende oplysninger om råd i garagetag.	Garagetaget er generelt i dårlig stand.
Ad 7. Konklusion:	Garagetaget er tjenligt til udskiftning.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Ingen. BB har beskrevet skaderne korrekt i tilstandsrapporten på side 7 og 8 under punkt 8.1,2,3,5 og 6.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Nyt tag anslås til 10.000 kr. incl. moms.
Ad 7. Forbedringer:	100%.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 7. Eventuelt:	Ingen.