

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Tillukkede ventilationshuller. 2. Terrassedør med begyndende råd. 3. Vindue i staldbygning skal udskiftes. 4. Skævt gulv på 1. sal. 5. Rådne spærrender. 6. Manglende tagrender/-nedløb. 7. For stor spærafstand. 8. Ingen vindafstivning af tagkonstruktion. 9. Omfattende råd- og svampeskader i tagkonstruktion. 10. Borebiller i træværket i stalden. 11. Ingen dampspærre på dele af den udnyttede tagetage. 12. Ingen frisklufttilgang til fyrrum i beboelsen. 13. Vandskade i skunk. 14. Ulovlig, fast rør forbindelse til vandpåfyldning af oliefyr. 15. Automatisk udluftningsventil lukker vand ud i skunken. 16. Ulovlige elinstallationer.
Klagers påstand:	Køber mener, at den byggesagkyndige burde have beskrevet de i klagen beskrevne skader, mangler og oplysninger, herunder karaktergivningen som enkelte steder burde have en anden karakterangivelse.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den byggesagkyndige mener, at forholdene er retvisende beskrevet i tilstandsrapporten der er dog forhold som kunne være beskrevet. Der henvises til fremsendte korrespondance herom.

Skønsmandens erklæring

Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejret er overskyet og lidt fugtigt.
Øvrige forhold:	Køber oplyser, at plade på ventilationshuller under pkt. 1 er blevet fjernet. Der henvises til billeder fra xx.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Tillukkede ventilationshuller.	Ved besigtigelse i stuen kunne der konstateres mindre fald på gulvet mod øst hældning ca. 1,1 grad og ved kraftig påvirkning mindre vibration af gulv (Se billede 1). Ved udvendig besigtigelse kunne det konstateres, at ventiler var synlige og tidligere afdækning var fjernet. Der henvises til billedserie fra xx (Se billede 2).
Ad1. Konklusion:	Skønsmanden mener, at der ikke er klar information om at der har været foretaget lukning af ventilationshuller under besigtigelsen af ejendom, der henvises til billeder og oplysninger fra køber. Da forholdet er vanskeligt at afdække kan syns- og skønsmanden ikke komme med en klar tilkendegivelse af om der er fejl i tilstandsrapporten, idet der ikke umiddelbart er tegn på synlige skader i gulvkonstruktionen.
Ad1. Fejl og forsømmelser:	Syn- og skønsmanden kan ikke svare klart på dette spørgsmål.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad2. Terrassedør med begyndende råd.	Ved besigtigelse kunne der konstateres påbegyndende trædestruktion i bund af terrassedør (Se billede 3).
Ad2. Konklusion:	Syn- og skønsmanden mener, at forholdet burde være beskrevet i tilstandsrapporten terrassedøren er en ældre dør.
Ad2. Fejl og forsømmelser:	Syn- og skønsmanden mener, at den byggesagkyndige burde have beskrevet forholdene i tilstandsrapporten med karakterangivelsen K2.
Ad2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Terrassedøren er en ældre dør som det vurderes ikke kan reparerer samt levetiden for døren vurderes til at være udløbet. Ny terrassedør vurderes til at koste ca. 11.000,00 kr.
Ad2. Forbedringer:	Forbedringsandelen vurderes til 80%.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad3. Vindue i staldbygning skal udskiftes.	Punktet udgår iht. aftale på syn- og skønsmødet.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad4. Skævt gulv på 1. sal.	Ved besigtigelse af gulve første sal, kunne der konstateres mindre skævheder hældninger varierende fra 0,4 og 0,8 grader til 1,1 grader helt ude ved skunk. Det kunne ligeledes konstateres at gulvene giver sig lidt ved almindelig gang og knirker lidt (Se billede 4).
Ad4. Konklusion:	Skønsmanden mener, at de omtalte skævheder er naturlig for en bygning af denne alder og forholdene er retvisende beskrevet i tilstandsrapport.
Ad4. Fejl og forsømmelser:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad5. Rådne spærender.	Ved besigtigelsen kunne der konstateres at spærender (Se billede 5) er en pynteklods som er påsat gamle spær. Der kunne ligeledes konstateres kraftig trædestruktion bag pynteklods. Der kunne ligeledes konstateres trædestruktion i en pynteklods.
Ad5. Konklusion:	Skønsmanden mener, at forholdene kunne være beskrevet i tilstandsrapporten det vurderes dog at forholdene er vanskelige at se ved en visuel besigtigelse idet skaden har været dækket af pynteklods.
Ad5. Fejl og forsømmelser:	Den byggesagkyndige kunne have set at der var tegn på forskellige afslutninger og burde have undersøgt forholdene nærmere og givet karakteren K1.
Ad5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Afsat til reparation kr. 2.000,00.
Ad5. Forbedringer:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad6. Manglende tagrender/-nedløb.	Ved besigtigelse kunne der konstateres at der ikke er monteret tagrender/-nedløb på udhus (Se billede 6).
Ad6. Konklusion:	Skønsmanden mener, at den byggesagkyndige burde have beskrevet forholdet bedre i tilstandsrapporten og med en anden karakterangivelse.
Ad6. Fejl og forsømmelser:	Den byggesagkyndige burde have beskrevet forholdene med karakterangivelsen på K3 idet der er risiko for fugtophobning og misfarvning af facader.
Ad6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Afsat til opsætning af tagrender/-nedløb, kr. 15.000,00.
Ad6. Forbedring	Forbedringsandel udgør ca. 70%

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad7. For stor spærafstand.	Ved besigtigelse kunne der konstateres kraftige spærhoveder, størrelse ca. 150x150mm med en afstand mellem spær på ca. 112 cm. Der kunne ikke konstateres tegn på deformation af lægter. Lægterafstand er halveret ifht. normalt (Se billede 7).
Ad7. Konklusion:	Skønsmanden mener, at spærafstand for huse af denne alder ikke er unormalt og ikke vil give anledning til, at den byggesagkyndige, skulle skrive bemærkninger herom.
Ad7. Fejl og forsømmelser:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad8. Ingen vindafstivning af tagkonstruktion.	Ved besigtigelse i tagrum kunne der ikke konstateres vindafstivning. Der kunne konstateres lægter samt bræddebeklædning påsømmet overside af disse lægter (Se billede 7).
Ad8. Konklusion:	Skønsmanden mener, at der ikke er behov for vindafstivning i tagkonstruktion pga. konstruktionens udførelse, åbenlys mangel er omfattet af den byggesagkyndiges vurdering. Konstruktionen er hanebånd med udnyttet tagetage.
Ad8. Fejl og forsømmelser:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad9. Omfattende råd- og svampeskader i tagkonstruktion.	Ved besigtigelse i tagrum ved skorsten kunne der konstateres aktuel opfugtning af lægter, skimmelangreb og påbegyndende trænedbrydning i overgang til skorsten (Se billede 8).
Ad9. Konklusion:	Skønsmanden mener, at forholdene er retvisende beskrevet på besigtigelsestidspunktet, der er ligeledes gjort opmærksom på i tilstandsrapporten at skorstenen har skader med karakteren K3, der giver risiko for fugtindtrængning.
Ad9. Fejl og forsømmelser:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad10. Borebiller i træværket i stalden.	Ved besigtigelse kunne der konstateres stedvis ældre borebilleangreb i ældre konstruktioner, bjælker, søjler med stedvis enkelte kraftig nedbrydning, der er tegn på at bjælker og søjler tidligere har været anvendt i andet byggeri og indført i denne bygning (Se billede 9 og 10). Bygningen bærer generelt tegn på at være opført delvist af genbrugsmaterialer.
Ad10. Konklusion:	Skønsmanden mener, at den byggesagkyndige i tilstandsrapporten burde have beskrevet forholdene i tilstandsrapporten, da konstruktionerne bærer tegn på at være genbrugsmaterialer med ældre skader, hvoraf enkelte søjler er kraftig skadet, den byggesagkyndige burde have lavet bemærkninger herom i tilstandsrapporten.
Ad10. Fejl og forsømmelser:	Den byggesagkyndige burde have beskrevet forholdene i tilstandsrapporten med bemærkning herom.
Ad10. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Enkelte søjler med større skader, afsat til udskiftning af disse, kr. 4.000,00.
Ad10. Forbedringer:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad11. Ingen dampspærre på dele af den udnyttede tagetage.	Ved besigtigelse kunne der ikke konstateres dampspærre i vægge omkring skorsten og til adgangslem til hanebåndsloft, der var ingen lem i hanebåndsloft. Iflg. oplysning er der dampspærre på selve hanebåndsloftet kontrolleret af køber.
Ad11. Konklusion:	Skønsmanden mener at den byggesagkyndige ikke skal foretage nærmere vurdering af dampspærre udover hvor det normalt er nemt tilgængeligt. Den byggesagkyndige kunne have nævnt at vægge omkring skorsten og til loftlem er specielt udført samt en manglende loftlem. Forholdet kunne være beskrevet i tilstandsrapporten mht. den manglende loftlem.
Ad11. Fejl og forsømmelser:	Den byggesagkyndige burde have beskrevet den manglende loftlem set ud fra et energiøkonomisk synspunkt.
Ad11. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Afsat til etablering af loftlem inkl. isolering, kr. 3.000,00.
Ad11. Forbedringer:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad12. Ingen frisklufttilgang til fyrrum i beboelsen.	Ved besigtigelse kunne der ikke konstateres friskluftindtag til fyrrum. Fyrrum er placeret ca. 1/3 inde i huset og har ikke direkte adgang til friskluft i facade.
Ad12. Konklusion:	Skønsmanden mener, at vurdering om kedel er korrekt opstillet i ejendommen ikke indgår i den byggesagkyndiges vurdering af ejendom, idet forholdet er omfattet af autorisationsordninger fra skorstensfejer og for OR-test og ikke er åbenlys forhold.
Ad12. Fejl og forsømmelser:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad13. Vandskade i skunk.	Ved besigtigelse i skunk ved udluftningsventil og varmeinstallation kunne der ikke konstateres tegn på fugt. Der kunne dog konstateres rustanløbne overflader på rør (Se billede 11).
Ad13. Konklusion:	Syns- og skønsmanden kunne ikke konstatere vandskade i skunk eller tegn på vandskade udover som beskrevet, der henvises til svar senere i pkt. 15.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad14. Ulovlig, fast rør forbindelse til vandpåfyldning af oliefyr.	Punktet udgår iht. aftale på syn- og skønsmødet.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad15. Automatisk udluftningsventil lukker vand ud i skunken.	Under besigtigelsen kunne der konstateres, at det er korrekt at udluftningsventil kan lukke vand ud i skunken (Se billede 11).
Ad15. Konklusion:	Skønsmanden mener, at forholdet kunne være beskrevet i tilstandsrapporten med angivelse om denne specielle udformning af varmeanlægget med placering af ekspansionsudluftningsventil fra varmeanlæg i skunk, årsag til placering kan ikke umiddelbart vurderes, hvorfor forholdet burde have været beskrevet i tilstandsrapporten.
Ad15. Fejl og forsømmelser:	Den byggesagkyndige burde i tilstandsrapporten have beskrevet denne specielle udførelse og med angivelse af karakteren UN undersøges nærmere.
Ad15. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Det vurderes, at der kan monteres trykekspressionsbeholder på anlægget i teknikrum. Det afsatte beløb er derfor meget skønnet ca. kr. 15.000,00. Tilbud bør indhentes hos entreprenør.
Ad15. Forbedringer	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad16. Ulovlige elinstallationer.	Ved besigtigelse i udhus kunne der konstateres kabler ikke ophængt og fastholdt iht. gældende vejledninger ved målearrangement og kabelindføring (Se billede 12).
Ad16. Konklusion:	Skønsmanden mener, at den byggesagkyndige burde have beskrevet forholdene i tilstandsrapporten.
Ad16. Fejl og forsømmelser:	Konsulenten har ikke beskrevet forholdene med bemærkning om at installationerne ved tavle ikke er udført iht. gældende vejledninger.
Ad16. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Afsat til afhjælpning af forholdene kr. 3.000,00.
Ad16. Forbedringer	Ingen.