

SKØNSMANDENS ERKLÆRING	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:

Oversigt over klagepunkter:

1. Mørke aftegn efter gipssøm i indiv. pladevægge.
2. Fugtskadet laminatgulv i køkken.
3. Vægge i grønt toilet.
4. Kældervinduer og kældervægge
5. Sålbenke.

Iflg. klageskema og tilhørende advokatskrivelse af xx.xx.. 2007 er der klaget over 12 forskellige forhold. Under skønsforretningen blev det oplyst, at flere forhold i mellemtiden er afhjulpet, hvorfor en registrering og vurdering af disse ikke har været muligt.

Det gælder følgende:

- a. Løbesod på skorsten.
- b. Manglende aftræk fra emhætte i køkken.
- c. Mug på tagspær.
- d. Synlig del af hovedvandstik i kælder.
- e. Mangler ved tegltagsten på anneks.
- f. Fejlmonteret tag på kviste.

Klagers påstand:

Et halvt år efter overtagelse af huset d. xx.xx. 2004, blev der gradvist konstateret flere graverende fejl og mangler ved ejendommen, som burde have været nævnt i tilstandsrapporten. Skjulte mangler er efterfølgende dækket af ejerskifteforsikringen. Det gælder primært nyt paptag på anneksbygning samt nyt betontag på beboelse.

Der henvises til advokatskrivelse af x.xx. 2007.

Den bygningssagkyndiges forklaring:

På vegne af den bygningssagkyndige har adv. xx ved skrivelse af xx.xx.. 2007 givet udtryk for stor undren over, at der først over 3 år efter indflytningen klages over fejl og mangler ved tilstandsrapporten. Det skaber en formodning om, at flere forhold ikke har været synlige ved huseftersynet d. xx.xx..2004.

Det fremhæves endvidere, at den bygningssagkyndige p.g.a. opmagasinering i loftsrummet ikke har besigtiget dette.

Den grundlæggende opfattelse er, at den bygnings-sagkyndige ikke har begået faglige fejl og el. forsømmelser.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:

Tørt, stille, overskyet og ca. 5° C.

Øvrige forhold:

Intet.

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Mørke aftegn på pladevægge:	Som det fremgår af foto nr. 4 og 5 kunne der bla. i opholdsstue og køkken gennem malet tapetbeklædning konstateres mørke aftegn fra sømhoveder for fastgørelse af gipspladebeklædning på trælistes. Som det ses af billede nr. 6 er indervægge beklædt med gipsplader på 25 mm trælistes, der er monteret på massiv 24 cm ydervægskonstruktion. Hulrummet mellem gipspladebeklædning og massiv ydervæg er isoleret med ca. 25 mm mineraluld. Klager har oplyst, at væggene er malet efter indflytningen, men at de mørke aftegn er kommet igen.
Ad 1. Konklusion:	Ud fra ydervæggens konstruktion må de mørke aftegn efter sømhoveder i den indiv. tapetserede/malede pladebeklædning være forventelig. Da den indiv. pladebeklædning er monteret direkte på en massiv, uisolert ydervæg, danner sømmen (el. skruerne) en kuldebro.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	De mørke aftegn er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Det er uvist, om aftegnene har været synlige ved hus eftersynet i xx. 2004. Den bygningssagkyndige har således ikke begået fejl og forsømmelser.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter:	En forskriftsmæssig afhjælpning vil bestå af en indiv. efterisolering m. minimum 150 mm isolering i skeletkonstruktion og egent pladebeklædning. Ovennævnte kan udføres for ca. kr. 65.000,00 incl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Kr. 50.000,00.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen.
Ad 2. Fugtskadet laminatgulv i køkken:	Adgang til huset finder sted direkte gennem nordvendt fordør til køkken. Gulvbelægning er laminatgulv udlagt på ældre trægulvkonstruktion. Se foto nr. 7. Laminatgulvbelægningen i køkkenet virker stabilt. Belægningen foran yderdøren har rejste kanter.
Ad 2. Konklusion:	De rejste kanter skyldes antagelig en kombination af alm. slid/ælde, fugt/snavs p.g.a. manglende måtte og alm. passage ud og ind ad fordøren.

	Der er ikke konstateret utætheder ved den nordvente yderdør.
Ad 2. Fejl og forsømmelser	Da forholdet med meget stor sandsynlighed næppe har været konstaterbar i xx. 2004 og skaden i øvrigt må anses at være bagatelagtig vurderes det, at den bygningssagkyndige ikke har begået fejl og el. forsømmelser.
Ad. 2. Overslag over afhjælpning:	Ingen.
Ad. 2. Forbedring:	Ingen.
Ad. 2. Evt. forlig	Ingen.
Ad. 2. Evt.	Intet.
Ad. 3. Indervæge i "grønt" toilet	Ved besigtigelse af vestvendt toiletrum i stueetagen kunne der konstateres revner i groft stænkpuds over, ved og under smalt vindue. Se foto nr. 8!
Ad. 3. Konklusion	Det blev oplyst, at væggene i toilettet fremstår uændret i forhold til besigtigelsestidspunktet. Den bygningssagkyndige påstår, at revnerne ikke kunne ses på besigtigelsestidspunktet Revnerne i groft pudsede/malede indervægge er antagelig fremkaldt af mindre bevægelser/sætninger. Tilsvarende revner kunne anes i ydervæggen. Se foto nr. 9!
Ad. 3. Fejl og forsømmelser	TP indeholder ikke oplysninger om revner i indervægge i badeværelse Under pos. 3.1. er med K1 nævnt: <i>"Der er små revner stedvis i facader"</i> . De højsiddende revner i badeværelset udgør ikke en egentlig risiko for svigt el. nedsat brugsværdi og er således kun af kosmetisk karakter og burde derfor have været nævnt med K1.
Ad. 3. Overslag over udbedringer	Reparation af revnerne anslås at kunne udføres for kr. 2.000,00 incl. moms.
Ad. 3. Heraf forbedring	Ingen.
Ad. 3. Evt. forlig	Ingen.
Ad. 3. Evt.	Intet.
Ad. 4. Kældervinduer/kældervægge	Under besigtigelsen blev det oplyst, at samtlige kælderindervægge, bortset fra vådrum (bryggers-

/bad)var blevet renoveret i form af pudsreparation af revner og løst og afskallet vægpuds med afsluttende malerbehandling. Væggene i disse rum fremstod derfor uden tegn på skader og fugt.

I badeværelse/bryggers kunne der registreres mørke aftegn i vindueslysninger samt i indadgående hjørne (bag nyere kobberrør). Se foto nr. 10, 11 og 12.

Bagbeklædning i garderobeskab i østvendt værelse var fugtskadet. Klager oplyste imidlertid, at dette var af nyere dato. Se foto nr. 13!

Ad. 4. Konklusion

De mørke fugtaftegn i den urenoverede del af kælderen (bad/bryggers) må antages at være forventelig, i betragtning af husets alder (1952), rummets funktion som vådrum og ydervæggens konstruktion som massive og uisolerede.

De konstaterede fugtaftegn er normale for kælderkonstruktioner af den omtalte årgang. Der er ingen tegn på unormale svigt i form af større revner el. huller i kælderydervæggen. Huset er relativt højt beliggende. Det vurderes derfor, at der næppe er problemer med grundvand. De mørke aftegn

Ad. 4. Fejl og forsømmelser

I TP fra xx. 2004 er der ingen bemærkninger om fugt i kælderindervægge.

Da der ikke er tale om en egentlig skade, men om et kosmetisk forhold, som relaterer til husets alder og rummets funktion burde det have været nævnt i TP med karakteren K1.

Ad. 4. Overslag over udbedring

Indv. efterisolering + pladebeklædning samt etablering af effektiv rumudluftning skønnes at kunne udføres for ca. kr. 20.000,00 incl. moms

Ad. 4. Heraf forbedring

Kr. 15.000,00 incl. moms.

Ad. 4. Forlig

Ingen.

Ad. 4. Evt.

Intet.

Ad. 5. Sålænke

Sålænke under vinduespartier i stueetagen og i gavle på 1. sal består murede/vandskurede/maledes sålænke. Der er ikke udført sålænke under kældervinduer.

Iflg. klagers oplysninger er sålænke sammen med den pudsede facade i øvrigt repareret og malet i ejertiden.

Som det fremgår af foto nr. 14 er der en hårfin revne i den malede overflade i sålbænk u. et østvendt stuevindue.

Ad. 5. Konklusion	Idet det forudsættes at tilsvarende revner har været til stede under huseftersynet i xx. 2004 antages det, at de pågældende hårfine revner skyldes alm. spændinger, hvis afhjælpning henhører under normal vedligeholdelse. Revnerne er af kosmetisk karakter og udgør ingen risiko for svigt.
Ad. 5. Fejl og forsømmelser	Ingen.
Ad. 5. Overslag over afhjælpning	Der er tale om almindelig vedligeholdelse.
Ad. 5. Heraf forbedring.	Ingen.
Ad. 5. Forlig	Ingen.
Ad. 5. Evt.	Intet.