

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Manglende overligger over vinduer og døre. 2. Lodret revne i skorsten. 3. Tæpperør anvendt som kloakrør. 4. Bagfald på tagrender. 5. Bagfald på tag over trapper. 6. Overgang mellem tag på terrasse og tag på udhus ikke korrekt udført. 7. Revnede fliser i badeværelse.
Klagers påstand:	Klager kræver forholdene afhjulpet.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Se uddybende forklaringer under nævnte punkter.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Solskin – tørt – 9 gr. C
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt nr. 1	Manglende overliggere over vinduer og døre.
Klagers påstand:	Der er ikke indlagt normale overliggere over vinduer og døre og forholdet kræves afhjulpet.
Indklagedes forklaring:	Af tilstandsrapportens pkt. 3.1 fremgår: "At der er defekte fuger på vestgavl. Murerarbejdet er udført med store fuger. Defekte fuger over tegloverliggere i øst- og i vestgavl". Desuden er der i en note bemærket, at defekte fuger kan forårsage indtrængende fugt og give frostsprængninger og forværre facadernes tilstand. Defekte fuger over tegloverliggere bør snarest udbedres, således at der ikke trænger vand ind i murværket. Forholdet har fået karakteren K2 og er derfor korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.
Følgende kunne konstateres:	Over 5 vinduer er der synlige fugerevner og i et enkelt tilfælde synlige reparationer af murværk over vindue og dør. Foto nr. 1 og 2.
Konklusion:	Der er mursprængning ved de nævnte vindues- og døroverliggere. Årsagen skal søges i rustangreb i den ilagte armering. Forholdet er accelererende pga kontinuerlig fugttilførsel.
Fejl og forsømmelser:	Forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten med karakter K2 og med en note om konsekvens af manglende udbedring.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af 5 vinduesoverliggere og efterfølgende fugereparationer Anslås til ca. kr. 30.000,-
Forbedringer incl. moms:	Ingen

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkt nr. 2	Lodret revne i skorsten
Klagers påstand:	I SKORSTENSRØR I FYRRUM ER DER EN LODRET REVNE I RØRET OG PÅ SKORSTENSPIBEN ER DER EN STEN- OG FUGEREVNE CA. 35 CM NED FRA TOP.
Indklagedes forklaring:	Den lodrette revne i skorsten i fyrrum er repareret. Revnen i skorstenspibens murværk ligger over stighøjde og er ikke direkte synlig. I øvrigt er begge revner harmløse, idet skorsten er forsynet med Isokern rør (konstateret i renselem).
Følgende kunne konstateres:	Ved skorstenstop og ca. 7 skifte ned er der en kombineret sten- og fugerevne (konstateret med kikkert). I fyrrum er der en revne i pudset skorstensrør, som er repareret.
Konklusion:	På baggrund af at skorstenen er forsynet med Isokern rør er revnen i skorstensrøret uden betydning. Sten- og fugerevne i skorstenspiiben kan over tid medføre accelereret erosion af skorstenspiibens murværk.
Fejl- og forsømmelser:	Forholdet burde have været nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K2, idet det dog bemærkes, at skaden på skorstenspiiben kun med stort besvær kan ses med det blotte øje.
Overslag over udbedring incl. moms:	Ommuring af 7-8 skifte på skorstenspipe. Anslået pris kr. 7.000,-
Forbedringer incl. moms:	Reparationen indeholder ikke nævneværdige forbedringer.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt nr. 3	Tæpperør anvendt som kloakrør
Klagers påstand:	Der er anvendt tæpperør til bortledning af tagvand langs udhusets vestside, hvilket ikke er fagligt korrekt.
Indklagedes forklaring:	Den pågældende bygning er ikke medtaget i eftersynet jf. tilstandsrapportens side 6 af 19 bemærkningernes pkt. 4. Desuden er udvendige kloakker og afløb ikke omfattet af eftersynsordningen.
Der kunne konstateres følgende:	Tagvand fra udhus ledes via et blå pvc rør langs udhusets facade. Røret er placeret på jordoverfladen – dog delvis dækket af bevoksning. (Se foto nr. 4).
Konklusion:	Såvel pågældende litra som udvendige afløbsrør er ikke omfattet af eftersynsordningen. Det kan derfor ikke forventes, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten.
Fejl og forsømmelser:	Ingen
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen
Forbedringer inkl. moms:	-

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt nr. 4	Bagfald på tagrender
Klagers påstand:	Der er bagfald på tagrender på litra B mod gårdside.
Indklagedes påstand:	Bagfald på tagrender er helt normalt.
Der kunne konstateres følgende:	Det konstateredes, at tagrenden – der er ca. 8 m lang og med nedløb i midten – havde 2½-3 cm bagfald. Forholdet har ingen praktisk betydning, idet såvel tagflade areal som skal afvandes samt den korte tagrende gør, at tagrenden er overdimensioneret.
Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.
Forbedringer inkl. moms	Ingen
Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt nr. 5	Bagfald på tag over trappehus
Klagers påstand:	Taget på trappehuset (litra D) har bagfald (for lille taghældning).
Indklagedes forklaring:	Litraen er ikke medtaget i eftersynet jf. tilstandsrapportens side 6 af 19. Bemærkninger pkt. 4.
Der kunne konstateres følgende:	Taghældningen på skuret er væsentligt mindre end producentens anvisninger. (Se foto nr. 3).
Konklusion:	Litraen er ikke medtaget i eftersynet og forholdet er derfor ikke nævnt i tilstandsrapporten.
Fejl og forsømmelser:	Ingen
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	-
Forbedringer inkl. moms	-

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt nr. 6	Inddækning mellem tag på overdækket terrasse og stuehus, dels med gavlmurværk og dels med tagskæg – ikke udført korrekt.
Klagers påstand:	Inddækningen er utæt og mangelfuld udført. Foto nr.
Indklagedes forklaring:	Udhus er ikke medtaget i eftersynet jf. tilstandsrapportens side 6 af 19. Bemærkninger pkt. 4. I tilstandsrapportens side 11-19 er der anført i pkt. 8.3 "Defekt inddækning over tag ind mod bolig" med karakteren K2.
Der kunne konstateres følgende:	Inddækning langs gavlmur er udført uden indfræsning i murværket. (Se foto 5). Ved tagskæg er tagpladerne afkortede og inddækningen er ikke ført tilstrækkeligt langt op under tagbelægningen til at hindre indtrængende nedbør (fygesne). Foto nr. 6.
Konklusion:	Forholdet er noteret i tilstandsrapporten med karakter K2
Fejl og forsømmelser:	Ingen
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	-
Evt. forbedringer:	-

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt nr. 7	Revnede vægfliser i badeværelser.
Klagers påstand:	Der er revnede vægfliser i vindueslysninger og ved toiletbord i badeværelse samt revnet vægflise på væg mod værelse i bad 1. sal.
Indklagedes forklaring:	Revnede vægfliser i vindueslysning og ved toiletbord ikke noteret i tilstandsrapporten. Den revnede flise på væg 1. sal er antagelig opstået i forbindelse med opretning af etageadskillelsen (udført efter udarbejdelse af tilstandsrapporten).
Konklusion:	Revner i vindueslysning (foto 7) og ved toiletbord (foto 8) er antagelig overset ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten, mens det er sandsynligt, at den revnede flise 1. sal er opstået i forbindelse med opretning af etageadskillelsen.
Fejl og forsømmelser:	Fliserevner i vindueslysninger og ved toiletbord burde have været nævnt i tilstandsrapporten, selvom de berørte områder er udenfor vådzone.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af revnede vægfliser Anslået pris kr. 3.000,-
Evt. forbedringer:	Ingen
Eventuelt:	-