

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Råd i udestuens træværk. 2. Manglende udluftning i udestuens tagkonstruktion. 3. Råd m.v. i vinduer og døre. 4. Utætte tagrender/nedløb. 5. Afskalning på sokkel. 6. Revner i facade. 7. Rygforskelling har udfald, revner og mosbegrøning. 8. Erstatning for udgifter til rådgivere.
Klagers påstand:	Kompensation for ovennævnte forhold: 3 x selvrisko kr. 30.000,- reparation af tagrende kr. 12.000,- og arkitektbi-stand kr. 11.300,- i alt kr. 53.300,-.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Klagepunkterne afvises: 1, 2 og 3 dækkes af ejerskifteforsikringen som skjulte fejl 4, der henvises til sælgeroplysninger 5, uden betydning 6, uden betydning 7, er nævnt i tilstandsrapporten med K1 8, er ikke indeholdt i huseftersynet
Vejret på besigtigelsestids-punktet:	Overskyet, ca. 9 °C
Øvrige forhold:	Klagepunkt 8 er ikke behandlet i nærværende skønserklæ-ring.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>		<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1.	Bundstykker, glaslister m.v. i samtlige af udestuens vinduespartier og døre er under nedbrydning som følge af omfattende svampe- og rådangreb. Ved stikprøvevis fugtighedsmåling kunne der konstateres mere end 28 % i indvendige bundstykker. Der er tidligere foretaget udlusning i skydedørsparti.	
Ad 1. Konklusion:	Årsagen er formentlig mangelfuld overfladebeskyttelse og manglende kemisk beskyttelse (vacuum-imprægnering) ved tildannelsen af elementerne. Efter opdagelsen af skaderne er der foretaget destruktive indgreb blandt andet i forbindelse med svampeanalyse.	
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Tilstandsrapporten angiver under pkt. 4.1 Døre: K2, Skydedør går stramt med noten: Ifølge det oplyste, er der foretaget en lille efterreparation i skydedøren ved et hjørne. Der er ingen bemærkninger om igangværende nedbrydning som følge af rådangreb, hvorved der menes at være begået en fejl.	
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udbedring dækkes via ejerskifteforsikringen ifølge det oplyste mod betaling af selvrisiko på kr. 10.000.	
Ad 1. Forbedringer:	Såfremt alle vinduespartier og skydedørsparti udskiftes menes forbedringerne at udgøre 75 % ved reparation af eksisterende 40 %.	
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.	
Ad 1. Eventuelt		

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>		<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2.	Udestuens flade tagkonstruktion er konstateret udført med mangelfuld ventilationsmulighed og forholdet er anmeldt og accepteret som en skjult skade af ejerskifteforsikringen.	
Ad 2. Konklusion:	En umiddelbar bedømmelse af sternkonstruktionen giver ingen anledning til mistanke om manglende udluftning af den ikke tilgængelige tagkonstruktion.	
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Der menes ikke at være begået fejl i forbindelse med klagepunktet.	
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:		
Ad 2. Forbedringer:		
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:		
Ad 2. Eventuelt		

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>		<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3.	Altandør og vindue i gavl på 1. sal er stedvis råangrebet. I vinduesbundkarm er der foretaget udfyldning af rådskaade med fugemasse, som er overmalet.	
Ad 3. Konklusion:	Døre og vinduer er tilsyneladende de oprindelige fra 1931, hvorfor det må forventes, at der forefindes områder med trænedbrydning. Den udførte "reparation" er dog utraditionel og har udelukkende haft til formål at skjule skaden. Denne og øvrige skader på vinduer og døre er anmeldt og accepteret som skjulte skader af ejerskifteforsikringen.	
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Tilstandsregistreringen er visuel, men med brug af stikprøvevis kontrol (indstik i træ og fugtighedsmåling) og der vil kunne forekomme områder i de oprindelige konstruktioner, hvor skader ikke observeres, hvorfor der ikke menes at være begået fejl i forbindelse med klagepunktet.	
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:		
Ad 3. Forbedringer:		
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:		
Ad 3. Eventuelt		

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:		Der kunne konstateres følgende:
Ad 4.	Et stykke zinktagrende på ca. 2,5 meter inkl. opsamlingskasse på nordfacade fremstår med huller som følge af gennemtæring. Tagrende omkring indgangspartiet er ligeledes tæret.	
Ad 4. Konklusion:	Tagrender er af ældre dato. Utætheder i form af gennemtæring kan medføre yderligere opfugtning af ydermur.	
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Der er ingen bemærkninger om tærede tagrender i tilstandsrapporten, hvilket menes at være en fejl.	
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	kr. 12.000,-	
Ad 4. Forbedringer:	Forbedringer skønnes at andrage 60 %.	
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:		
Ad 4. Eventuelt		

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>		<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5.	Langs nordfacade især fremstår sokkelpuds stedvis med mindre afskalninger.	
Ad 5. Konklusion:	De mindre områder med afskallet sokkelpuds menes at være en mindre alvorlig skade som formentlig skyldes frostsprængninger. Skaderne er af ældre dato og menes at henhøre under almindeligt forekommende aldersbetinget slid. Der er ingen bemærkninger i tilstandsrapporten om disse afskalninger.	
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Da påpegning af sædvanlig slid og ælde falder uden for bygningsgennemgangen, menes der ikke at være begået fejl under dette punkt.	
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:		
Ad 5. Forbedringer:		
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:		
Ad 5. Eventuelt		

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:		Der kunne konstateres følgende:
Ad 6.	Der kan konstateres mindre gammel revne i mørtelfuge ved rulskifte i gesims og ydermur i nordfacade.	
Ad 6. Konklusion:	Revner af denne karakter er forventelige i ejendomme af denne alder og menes uden konstruktiv betydning. Der er ingen bemærkninger i tilstandsrapporten om disse smårevner, som kan udbedres i forbindelse med almindeligt vedligehold.	
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Der menes ikke at være begået fejl under dette punkt, da påpegning af slid og ælde falder udenfor bygningsgennemgangen.	
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:		
Ad 6. Forbedringer:		
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:		
Ad 6. Eventuelt		

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>		<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7.		Rygningsfugen fremstår lettere forvitret og med algebegro- ning.
Ad 7. Konklusion:		Umiddelbart kan der ikke konstateres alvorlige revner og/eller afskalninger på grund af begroningen. I tilstandsrapporten er der givet karakteren K1 med be- mærkningen. Enkelte revner i rygningsmørtlen.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:		Karakteren og bemærkningen i tilstandsrapporten menes dækkende for dette punkt.
Ad 7. Overslag over udbed- ringsudgifter inkl. moms:		
Ad 7. Forbedringer:		
Ad 7. Eventuelle forligsdrøf- telser:		
Ad 7. Eventuelt		