

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter	Bygning A: 1. Skader i sokkel. 2. Skader i udvendige trapper. 3. Gulv i vaskerum. 4. Fugt i viktualiekælder. 5. Skader i facader. 6. Skader i døre. 7. Skader i vinduer. 8. Indvendige vægge. 9. Loftbeklædning. 10 Tagvand på terræn. 11 Vægge i badeværelse. Bygning B: 12 Gulvafløb i fyrrum. Bygning C: 13 Sokkel. 14 Gulve. 15 Facader. 16 Indvendige vægge. 17 Vinduer. 18 Loft. 19 Tag. 20 Spær mv. 21 Revnet tagsten. Punktet udgår efter aftale med klager.
Vejret på besigtigelses-tidspunktet	Tørvejr – let vind – ca. 8 ^o .
Øvrige forhold	Klager oplyser, at der ikke er tegnet ejerskifteforsikring. Tilstandsrapporten er dateret xx.xx..2006 og er således nu ca. 1 år og 9 mdr. gammel. Beboelsen (A) er opført i 1848 og udhuset (C) i 1771.
Forligsdrøftelse	Man ønsker at afvente Ankenævnets afgørelse.

Klagepunkt nr. 1	Skader i sokkel
Klagers påstand	Sokkelkanten mod nord har revner, skævheder og løs puds. Karakteren K2 må være forkert, da sætningen medfører skævheder i gavlen. Sokkelpudsen er ikke afsluttet korrekt ved terræn mod øst.
Indklagedes forklaring	Bygningsdelen er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor klagepunktet afvises.
Der kunne konstateres følgende	I sokkelpudsen mod nord er der revner, skader og stedvis løs puds. Se foto 2, 3 og 4. Sokkelpudsen når ikke over alt ned til terræn og hænger enkelte steder nederst sammen med overskydende mørtel på terræn – specielt mod øst. Se foto 5.
Konklusion	Sokkelpudsen på gavlen mod nord trænger til at blive repareret. Enkelte andre steder mangler lidt reparation af pudsen. Det må formodes, at en reparation af sokkelpudsen på soklen ved kælderen vil reducere opfugtningen i kælderen.
Fejl og forsømmelser	I tilstandsrapporten er bygningsdelen beskrevet således: <i>K1 – Mindre betydende revner i sokkelpuds over terræn samt i sokkelpuds ved overkant sokkel.</i> <i>K2 – Partielt manglende vedhæftning af sokkelpuds og revner langs gavlfundament mod vest (skulle være nord).</i> Bemærkningerne i tilstandsrapporten vedrørende soklen må vurderes at være tilfredsstillende.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	På baggrund af ovennævnte udarbejdes der ikke et overslag.
Forbedringer inkl. moms	Ingen.

Klagepunkt nr. 2	Skader i udvendige trapper
Klagers påstand	Der er skævheder og skader i trapper mod nord og vest. Mod øst findes en betontrappe med en stor revne.
Indklagedes forklaring	Bygningsdelen er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor klagepunktet afvises.
Der kunne konstateres følgende	Trappen mod nord har skævheder. Se foto 6. Trappen mod vest har skader i puds og mørtelfuger. Se foto 7. Den støbte trappe mod øst har en større revne ved soklen samt mindre revner og skader. Se foto 8.
Konklusion	Den støbte trappe mod øst trænger til reparation. Trappen mod nord formodes at være af ældre dato, men synes at fungere, som det må forventes af en gammel trappe. Trappen mod vest trænger til reparation af mørtelfuger og mørtelpuds.
Fejl og forsømmelser	I tilstandsrapporten er bygningsdelen beskrevet således: <i>K2 – Revner og betonskader i pudset trappe mod vest. (Skulle være øst).</i> Bemærkningerne i tilstandsrapporten vedrørende trappen mod øst må vurderes at være retvisende. I tilstandsrapporten er der ikke gjort bemærkninger vedrørende trappen mod nord, hvilket set i lyset af ejendommens alder må vurderes at være tilfredsstillende. I tilstandsrapporten er der ikke gjort bemærkninger vedrørende trappen mod vest, hvilket ikke er tilfredsstillende, da der er en del skader i puds og mørtelfuger, som burde være karakteriseret med K2.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Reparation af mørtelpuds og mørtelfuger på trappen mod vest kr. 2.500,00.
Forbedringer inkl. moms	Ingen.

Klagepunkt nr. 3	Gulv i vaskerum
Klagers påstand	Der er et hul i betongulvet i vaskerummet.
Indklagedes forklaring	Forholdet skal efter gældende regler ikke anføres i tilstandsrapporten, hvorfor klagepunktet afvises.
Der kunne konstateres følgende	Under bordet i vaskerummet er der i et hjørne fremført en del rør. Omkring disse rør er der udført en interimistisk stopning med mineraluld. Se foto 9.
Konklusion	Normalt ville man lave en udstøbning i gulvet omkring rørene, da den udførte stopning med mineraluld vanskeliggør almindelig rengøring og tilfører skadelige mineraluldsfibre til boligens indeluft.
Fejl og forsømmelser	Bygningsdelen er ikke beskrevet i tilstandsrapporten. Da man ofte opbevarer en del forskellige ting under sådan et bryggersbord, kan man ikke med sikkerhed sige, om bygningsdelen har været tilgængelig for besigtigelse i forbindelse med huseftersynet. Såfremt bygningsdelen har været tilgængelig i forbindelse med huseftersynet, burde forholdet have været anført i tilstandsrapporten med karakteren K1.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Udstøbning omkring rør i vaskerummets gulv kr. 1.000,00.
Forbedringer inkl. moms	Ingen.

Klagepunkt nr. 4	Fugt i viktualiekælder
Klagers påstand	Der er fugt i vægge og gulv, hvor der ses alger på flere gulvfliser. Stedvis løs vægpuds.
Indklagedes forklaring	Set i lyset af ejendommens alder skal forholdet efter gældende regler ikke anføres i tilstandsrapporten, hvorfor klagepunktet afvises.
Der kunne konstateres følgende	Kældervæggene har stedvis mørnet puds og betydeligt forhøjet fugtindhold. Se foto 10 og 11. I gulvet er der stedvis betydeligt forhøjet fugtindhold. Desuden mangler en klinke. Se foto 10.
Konklusion	Fugtforholdene i kælderens vægge og gulv afviger ikke fra, hvad man må forvente af en kælder, som må formodes etableret i 1848. Det er dog ikke forventeligt, at væggenes puds stedvis er defekt og at der mangler en klinke i gulvet. Det må ikke forventes, at en reparation af væggenes puds ændrer fugtforholdene i kælderen. Se også klagepunkt nr. 1.
Fejl og forsømmelser	Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten. Det forhøjede fugtindhold i vægge og gulv burde sammen med skaderne i væggenes puds og den manglende gulvclinke være nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K2. Samtidig ville det være en god information at omtale forholdet som almindeligt forekommende i bygninger af samme alder.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Reparation af skadet vægpuds og montering af manglende gulvclinke kr. 6.000,00.
Forbedringer inkl. moms	Forbedringen vedrørende vægpudsen skønnes at udgøre kr. 3.000,00.

Klagepunkt nr. 5	Skader i facader
Klagers påstand	I gavlen mod syd er der en lodret gennemgående revne. Gavlen mod nord buer og er skæv. Desuden er der lodrette revner og store dele af pudsen er løs. Der er større buler i facaden mod øst og over terrassedøren er muren revnet. Desuden er der områder med løs puds.
Indklagedes forklaring	Når der ses bort fra forbytningen af verdenshjørnerne, er bygningsdelen korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor klagepunktet afvises.
Der kunne konstateres følgende	I gavlen mod syd er der en lodret revne, som forløber fra soklen og til underkant vindue på 1. sal. Se foto 12 og 13. Gavlen mod nord har mindre skævheder og revner samt stedvis løs puds. Desuden er der en mindre sætning, som må skønnes at være af ældre dato. Se foto 2, 3, 14 og 15. Facaden mod øst har mindre uregelmæssigheder og enkelte steder lidt puds uden vedhæftning. Desuden er der en mindre revne i overliggeren over terrassedøren. Se foto 16 og 22.
Konklusion	Generelt vurderet er facadernes tilstand ikke forskellig fra hvad man må forvente af en bygning, som er opført i 1848. I disse bygninger er det helt almindeligt, at man i forbindelse med den regelmæssige overfladebehandling af facaderne må udføre mindre reparationer af puds og revner.
Fejl og forsømmelser	Bygningsdelen er i tilstandsrapporten beskrevet således: <i>K1 - Fine revner i facademur mod syd og gavlvæg mod øst (skulle være facade mod V og gavl mod S).</i> <i>K2 – Op til flere revner i gavlvæg vendende mod nord.</i> Generelt må det i tilstandsrapporten anførte vedrørende facaderne vurderes at være tilfredsstillende, om end sidstnævnte bemærkning også burde have omtalt mindre skader og enkelte steder lidt puds uden vedhæftning.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	På baggrund af ovennævnte udarbejdes der ikke et overslag.
Forbedringer inkl. moms	Ingen.

Klagepunkt nr. 6	Skader i døre
Klagers påstand	Terrassedøren binder og er blød nederst. Flere indvendige døre binder og er skæve m.v.
Indklagedes forklaring	Bygningsdelene er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor klagepunktet afvises.
Der kunne konstateres følgende	Terrassedøren mod øst binder lidt og har lidt begyndende nedbrydning nederst i karmen. Desuden er der opfugtning i en fyldningsplade. Se foto 17. De indvendige døre har enkelte steder små skader og skævheder og mangler enkelte steder justering. Se foto 18.
Konklusion	Terrassedøren bør justeres, eftergås og males udvendig. De indvendige døre bør justeres.
Fejl og forsømmelser	I tilstandsrapporten er bygningsdelen beskrevet således: <i>K1 – Terrassedør mod nord binder umiddelbart.</i> <i>K0 – Ved indvendige døre, som er af ældre dato, kan der forekomme revner i dørpladerne.</i> Set i lyset af ejendommens alder må de i tilstandsrapporten anførte bemærkninger vurderes at være tilfredsstillende.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	På baggrund af ovennævnte udarbejdes der ikke et overslag.
Forbedringer inkl. moms	Ingen

Klagepunkt nr. 7	Skader i vinduer
Klagers påstand	Mod nord og øst er der vinduer med fremskredent råd. Desuden er nogle ruder punkteret.
Indklagedes forklaring	Bygningsdelene er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor klagepunktet afvises.
Der kunne konstateres følgende	En ovenlysrude skønnes punkteret. Vinduerne mod nord har fremskreden nedbrydning. Se foto 15. I den østlige facade er der nedbrydning i fire vinduer i den sydlige del. Se foto 19. I samme vinduer vurderes 9 ruder at være punkteret. I to af disse ruder er punkteringen meget synlig.
Konklusion	Det vil være relevant at udskifte de omtalte vinduer mod nord og øst i nær fremtid.
Fejl og forsømmelser	I tilstandsrapporten er bygningsdelene beskrevet således: <i>K1 – Begyndende tegn på nedbrud i karm- og rammetræ ved vinduer i nordøstlige del af nordfacade. (Skulle være sydøstlige del af facade mod øst).</i> <i>K2 – Nedbrud i karm- og rammetræ ved vinduer i gavlvæg mod vest. (Skulle være gavl mod nord).</i> <i>K2 – Et kældervindue, to stuevinduer og et vindue i baggang kan ikke åbnes pga. nedbrud i træet.</i> <i>K2 – Der er konstateret punkterede termoruder i kældervindue og ved stuevindue.</i> Her næsten 2 år efter huseftersynet kan man ikke med sikkerhed sige, hvor mange punkterede ruder der var i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten. På den baggrund må de i tilstandsrapporten anførte bemærkninger vedrørende vinduerne vurderes at være tilfredsstillende.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	På baggrund af ovennævnte udarbejdes der ikke et overslag.
Forbedringer inkl. moms	Ingen.

Klagepunkt nr. 8	Indvendige vægge
Klagers påstand	I gavlen mod syd er der en større skade under et vindue i tagrummet, hvor der muligvis trænger vand ind. Pudsede vægoverflader er ujævne og har buler mv. Store dele af pudsen er løs, således at afrensning af vægge ikke er muligt, uden at hele pudslaget fjernes. Der er sætninger over terrassedøren, hvor en loftbjælke er placeret. Vi frygter, at bjælken er ved at synke.
Indklagedes forklaring	I forbindelse med huseftersynet blev indklagede orienteret om, at bjælken over terrassedøren mod øst var blevet kontrolleret af et forsikringsselskab i forbindelse med en større renovering efter en skade. Bygningsdelen er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor klagepunktet afvises.
Der kunne konstateres følgende	I tagrummet ved den sydlige gavl mangler der reparation af murværket nederst ved to vinduer. Se foto 20. Det ser ikke ud til, at der er risiko for vandindtrængen, da vinduerne er af nyere dato og har en udvendig, tæt, elastisk fuge. De pudsede vægge i stueetagen har mindre ujævnheder og enkelte steder lidt puds uden vedhæftning samt enkelte steder forhøjet fugtindhold – specielt i bryggers. Muroverliggeren over terrassedøren mod øst har i væggens pladebeklædning en lodret revne under etagebjælken. Desuden er der en nedbøjning i overliggeren. Se foto 22.
Konklusion	Den i tagrummet manglende reparation af murværket ved to vinduer må vurderes at være uden praktisk betydning. Pudsen på de indvendige vægge svarer til den kvalitet, man må forvente at finde i bygninger af samme alder. Nedbøjningen i muroverliggeren over terrassedøren mod øst bør undersøges nærmere, da det er usikkert, om overliggeren fortsat kan bære etagebjælken.

Fejl og forsømmelser	I tilstandsrapporten er bygningsdelen beskrevet således: <i>K1 – Revne i væg over vindue i baggang.</i> Den i tilstandsrapporten manglende beskrivelse af væggenes generelle tilstand må vurderes at være tilfredsstillende. Selv om den bygningssagkyndige blev orienteret om, at etagebjælken over terrassedøren var blevet undersøgt i forbindelse med en svampeskade i nyere tid, burde muroverliggerens lodrette revne indvendig og skrå revne udvendig have givet anledning til mistanke om, at muroverliggeren over terrassedøren var defekt. På den baggrund burde forholdet have været anført i tilstandsrapporten med en alvorlig bemærkning og karakteren UN.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Eventuelle udgifter til reparation af muroverliggeren kan først endeligt vurderes, når forholdet er undersøgt nærmere. Men såfremt det måtte vise sig nødvendigt, at montere en ny jernbjælke indvendig over muråbningen, kan dette skønsmæssigt udføres for kr. 5.000,00. Det er forudsat, at et eventuelt reparationsarbejde udføres i forbindelse med førstkommende malerbehandling af stuens vægge.
Forbedringer inkl. moms	Ingen

Klagepunkt nr. 9	Loftbeklædning
Klagers påstand	I rummet mod syd er der fugt ved loftet.
Indklagedes forklaring	På loftet var der ingen afskalning under besigtigelsen. Bygningsdelen er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor klagepunktet afvises.
Der kunne konstateres følgende	I stuen mod syd er der en mindre revne i loftets overfladebehandling ved gavlen. Samme sted er der ikke synlige tegn på fugt, men der kunne måles svagt forhøjet fugtindhold i loftet. Se foto 23. I samme rum er der mod vest små fugtpletter på et lille område af loftet. Samme sted er der en reparation i loftet samt lidt afskalning af overfladebehandlingen og et svagt forhøjet fugtindhold. Se foto 24. I det uudnyttede tagrum over stuen er der på etagebjælkerne monteret en gulvplade af træ. Hulrummet under denne plade er tilsyneladende helt udfyldt med mineraluld. Se foto 20.
Konklusion	Det svagt forhøjede fugtindhold i loftet ved henholdsvis gavlen og facaden mod vest skyldes formodentlig – helt eller delvis, at pladebeklædningen støder mod en massiv ydervæg, som periodisk kan opfugtes lidt – specielt ved gavlen. Det forhold, at der i tagrummet er monteret en gulvplade uden underliggende ventilation, giver også risiko for fugtophobning i etageadskillelsen.
Fejl og forsømmelser	I tilstandsrapporten er bygningsdelen beskrevet således: <i>K1 – Enkelte fine revner/markeringer ved pudset/malerbehandlet loft i sydvendt værelse.</i> I forbindelse med huseftersynet har der formodentlig ikke været tegn på forhøjet fugtindhold i loftet. Såfremt dette lægges til grund, må den i tilstandsrapporten anførte bemærkning vurderes at være retvisende. Derimod burde den manglende ventilation under gulvpladen i tagrummet have givet anledning til en alvorlig bemærkning med karakteren K3.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Etablering af nyt gulv i uudnyttet tagrum kr. 12.000,00.
Forbedringer inkl. moms	Ingen.

Klagepunkt nr. 10	Tagvand på terræn
Klagers påstand	Tagvandet ledes ikke bort fra bygningen. Specielt mod sydøst kan der stå vand.
Indklagedes forklaring	Der er tale om almindelig byggeskik, hvorfor klagepunktet afvises.
Der kunne konstateres følgende	Tagnedløbet mod sydøst er ikke tilsluttet kloak, hvorfor tagvandet ledes ud på terrænet, der ikke har fald væk fra bygningen. Se foto 19.
Konklusion	Det er helt almindeligt, at tagvandet fra gamle bygninger ledes ud på terræn. Til gengæld er det også almindeligt kendt, at fremgangsmåden kan give anledning til ekstra opfugtning af bygningsdelene og øge risikoen for sætninger i fundamentet, såfremt terrænet ved tagnedløbet ikke har fald væk fra bygningen.
Fejl og forsømmelser	I tilstandsrapporten er forholdet ikke beskrevet. Forholdet burde være anført i tilstandsrapporten med karakteren K2.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Tagvandet mod sydøst ledes væk fra bygningen i en flisebelagt rende. Overslagspris kr. 1.500,00.
Forbedringer inkl. moms	Ingen.

Klagepunkt nr. 11	Vægge i badeværelse
Klagers påstand	I tagetagens bruseniche opfylder de lette vægge ikke gældende krav, hvorfor der er risiko for skader.
Indklagedes forklaring	Den bygningssagkyndige havde ikke mulighed for at bedømme, om vægkonstruktionen bag beklædningen er opbygget efter gældende regler, hvorfor klagepunktet afvises.
Der kunne konstateres følgende	Brusenichen er indvendig beklædt med svejst vinyl. Når der bankes på væggene eller skubbes på væggene i badeværelset, er der intet, som indikerer, at væggen ikke skulle opfylde gældende regler. Se foto 25.
Konklusion	Badeværelsets vægge giver ikke anledning til bemærkninger.
Fejl og forsømmelser	Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten. Der er intet at bebrejde den bygningssagkyndige vedrørende væggene i badeværelset på 1. sal.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	På baggrund af ovennævnte udarbejdes der ikke et overslag.
Forbedringer inkl. moms	Ingen.

Klagepunkt nr. 12	Bygning B: Gulvafløb i fyrrum
Klagers påstand	Der er vand, akkumuleringskøle mv., men der findes ikke et afløb.
Indklagedes forklaring	I forbindelse med huseftersynet blev det ikke konstateret, at der manglede et afløb, hvorfor klagepunktet afvises.
Der kunne konstateres følgende	Bygningen er opført i 2001. I bygningens fyrrum er der installeret et kedelanlæg og et dobbelt tapsted (to haner på samme tilgangsrør). På fyrrummets loft er der ifølge klager installeret en akkumuleringskøle med 3.000 liter vand. Der ses ikke et gulvafløb i fyrrummet.
Konklusion	Det vil absolut være en god idé, at have et gulvafløb i fyrrummet, men ifølge reglerne kræves der ikke et gulvafløb.
Fejl og forsømmelser	I tilstandsrapporten er forholdet ikke beskrevet. Der er intet at bebrejde den bygningssagkyndige vedrørende det manglende gulvafløb i fyrrummet.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	På baggrund af ovennævnte udarbejdes der ikke et overslag.
Forbedringer inkl. moms	Ingen.

Klagepunkt nr. 13	Bygning C: Sokkel
Klagers påstand	Der er små skader og skævheder.
Indklagedes forklaring	Forholdet skal efter gældende regler ikke anføres i tilstandsrapporten, hvorfor klagepunktet afvises.
Der kunne konstateres følgende	Ud fra en samlet vurdering ville skønsmanden undlade at gennemgå bygningen i forbindelse med udarbejdelse af en tilstandsrapport på ejendommen. Den overfladebehandlede sokkel har mindre skævheder og revner.
Konklusion	Bygningens sokkel svarer til det man må forvente af en bygning, som er opført i 1771.
Fejl og forsømmelser	Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten. Der er intet at bebrejde den bygningssagkyndige vedrørende soklen.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	På baggrund af ovennævnte udarbejdes der ikke et overslag.
Forbedringer inkl. moms	Ingen.

Klagepunkt nr. 14	Bygning C: Gulve
Klagers påstand	Revner i betongulvet er ikke nævnt.
Indklagedes forklaring	Forholdet skal efter gældende regler ikke anføres i tilstandsrapporten, hvorfor klagepunktet afvises.
Der kunne konstateres følgende	Betongulvet er udstøbt i felter. Mellem disse felter er der små revner, som der altid vil være i et støbeskel. Se foto 26.
Konklusion	Revnerne i støbeskellene er helt almindelige og er uden betydning.
Fejl og forsømmelser	Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten. Der er intet at bebrejde den bygningssagkyndige vedrørende gulvet.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	På baggrund af ovennævnte udarbejdes der ikke et overslag.
Forbedringer inkl. moms	Ingen.

Klagepunkt nr. 15	Bygning C: Facader
Klagers påstand	Der er skævheder, buler og områder med løs puds. Østgavlen er utæt mod taget.
Indklagedes forklaring	Forholdet skal efter gældende regler ikke anføres i tilstandsrapporten, hvorfor klagepunktet afvises.
Der kunne konstateres følgende	Mindre revner og skader i de overfladebehandlede facader. Mod syd "buler" facaden lidt ud. Manglende tætning mellem tagbelægningen og gavlen mod nord. Se foto 27, 28 og 29.
Konklusion	Bygningens facade svarer til det man må forvente af en bygning, som er opført i 1771. Der vil formodentlig være behov for at lave mindre reparationer i forbindelse med kommende overfladebehandlinger af facaden.
Fejl og forsømmelser	I tilstandsrapporten er bygningsdelen beskrevet således: <i>K2 – Revner og pudsskader langs facader mod vest og øst og ved gavl mod nord. (Skulle være facade mod nord og syd og ved gavl mod øst).</i> <i>Mangelfuld lukning mod tag ved gavlvæg mod nord. (Skulle være mod øst).</i> Der er intet at bebrejde den bygningssagkyndige vedrørende facaden.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	På baggrund af ovennævnte udarbejdes der ikke et overslag.
Forbedringer inkl. moms	Ingen.

Klagepunkt nr. 16	Bygning C: Indvendige vægge
Klagers påstand	I flere rum er der store skader – mest mod syd, hvor en del sten og fuger er faldet ned og en del mursten mangler. Der er en revne ved en dør/port mod nord.
Indklagedes forklaring	Bygningsdelen er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor klagepunktet afvises.
Der kunne konstateres følgende	Hovedparten af de indvendige vægge er som man må forvente i et udhus fra 1771. Den nederste del - ca. 75 cm – af bagmuren mod syd er dog så nedbrudt, at teglstenene er ”faldet ud af væggen”. Denne skade har en udstrækning på ca. 10 m. Det kan frygtes, at skaden forringer bygningens stabilitet. Se foto 30 og 31.
Konklusion	Den skadede del af bagmuren bør repareres.
Fejl og forsømmelser	Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten. Skaden i bagmuren burde være omtalt i tilstandsrapporten med en alvorlig bemærkning og karakteren K2.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Reparation af nedbrudt bagmur kr. 11.000,00.
Forbedringer inkl. moms	Reparationen skønnes ikke at udgøre en forbedring.

Klagepunkt nr. 17	Bygning C: Vinduer
Klagers påstand	Ruder mangler i tre vinduer.
Indklagedes forklaring	Bygningsdelen er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor klagepunktet afvises.
Der kunne konstateres følgende	Der er tre stk. vinduer uden ruder i facaden mod nord.
Konklusion	Der bør monteres ruder i vinduerne.
Fejl og forsømmelser	I tilstandsrapporten er bygningsdelen beskrevet således: <i>K2 – Vinduer nedslidte og ikke tætte. Tegn på destruktion af karm- og rammetræ.</i> Der er intet at bebrejde den bygningssagkyndige vedrørende den generelle vurdering af vinduerne. Men de manglende ruder burde være omtalt i rapportens ovennævnte punkt.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Montering af glas i tre ruder kr. 1.000,00.
Forbedringer inkl. moms	Reparationen skønnes ikke at udgøre en forbedring.

Klagepunkt nr. 18	Bygning C: Loft.
Klagers påstand	I vognporten mangler dele af loftet.
Indklagedes forklaring	Forholdet skal efter gældende regler ikke anføres i tilstandsrapporten, hvorfor klagepunktet afvises.
Der kunne konstateres følgende	Der mangler ca. 2 kvm loft i udhusets vognport. Se foto 32.
Konklusion	Loftet har tilsyneladende ingen praktisk funktion, men bør af æstetiske grunde være intakt.
Fejl og forsømmelser	Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten. Skaden i loftet burde være omtalt i tilstandsrapporten med karakteren K1.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Reparation af loft i vognport kr. 1.500,00.
Forbedringer inkl. moms	Reparationen skønnes ikke at udgøre en forbedring.

Klagepunkt nr. 19	Bygning C: Tag.
Klagers påstand	Dele af pladerne har gennemtærede områder, og der er utætheder.
Indklagedes forklaring	Bygningsdelen er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor klagepunktet afvises.
Der kunne konstateres følgende	Tagbelægningen af metalplader har stedvis rust, små huller og mindre utætheder. Se foto 33, 34 og 35.
Konklusion	Set i lyset af bygningens anvendelse er det formodentlig relevant at reparere utæthederne for at forlænge tagets restlevetid.
Fejl og forsømmelser	I tilstandsrapporten er bygningsdelen beskrevet således: <i>K2 – Dele af tagbeklædning fremtræder nedslidt og rusten.</i> Normalt karakteriseres utætheder i tage med K3. Men set i lyset af bygningens alder og anvendelse, må ovennævnte beskrivelse i tilstandsrapporten betegnes som tilfredsstillende.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	På baggrund af ovennævnte udarbejdes der ikke et overslag.
Forbedringer inkl. moms	Ingen.

Klagepunkt nr. 20	Bygning C: Spær mv.
Klagers påstand	Der er møre områder og dele af murremmen er i meget dårlig stand. De gamle spær er ikke forstærkede, men mod vest er nogle nye spær monteret – efter en stormskade.
Indklagedes forklaring	Bygningsdelen er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor klagepunktet afvises.
Der kunne konstateres følgende	I bygningens østlige del er der en gammel tagkonstruktion med diverse skævheder og angreb af borebiller. I tagkonstruktionen er der stedvis udført forstærkninger. Se foto 33 og 35.
Konklusion	Tagkonstruktionen er som man må forvente i et udhus fra 1771.
Fejl og forsømmelser	I tilstandsrapporten er bygningsdelen beskrevet således: <i>K1 – Spærkonstruktionen er af ældre dato og angrebet af borebiller. Note: Er flere steder blevet forstærket.</i> Der er intet at bebrejde den bygningssagkyndige vedrørende tagkonstruktionen.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	På baggrund af ovennævnte udarbejdes der ikke et overslag.
Forbedringer inkl. moms	Ingen.