

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Flere sålbænke har revner 2. Manglende fodblik ca. 300 mm ved tagnedløb mod nord/vest. Manglende korrekt afslutning af undertag ved vindskede. 3. Tagvand fra valm mod nord ledes ud på tagflade mod vest. Mod syd og nord er tagrender ikke tilstrækkelig langt ud i sider. 4. Nederste række tagsten ved valm vipper. 5. Omfattende skader ved skorstensinddækning. 6. Terrassedør er isat uden fugning. Der er dårlige fuger omkring vinduer. 7. Forkert udformning ved bundkarm i fordør og terrassedør. Forkert anvendt maling på udvendigt træværk. 8. Udpræget forkert konstrueret træterrasse. 9. Kraftig rustangrebet stålprofil over fordør. 10. Råd i to stk. gavlvinduer mod syd til tagetage.
Klagers påstand:	Udbedring af klagerne.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Indklagede afviser klagen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Regnvejr.
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
1. Flere sålbænke har revner	Der er revnedannelse i to sålbænke mod syd og to mod vest samt i sålbænk til tagetage mod syd.
Ad 1. Konklusion:	Det vurderes, at revnedannelserne er af ældre dato og har været til stede ved udfærdigelse af tilstandsrapporten.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke anført i tilstandsrapporten. Ud fra det oven for anførte er det min opfattelse, at forholdet burde være anført i tilstandsrapporten.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Reparation af sålbænke 2.000 kr.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt	Intet
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
2. Manglende fodblik ca. 300 mm ved tagedløb mod nord/vest. Manglende korrekt afslutning af undertag ved vindskede.	Der mangler ca. 300 mm fodblik ved tagrende mod vest længst mod nord. Der er synligt ikke tæt afslutning over mur ved vindskeder. Hvorvidt undertaget er tæt helt ud, kan ikke umiddelbart ses.
Ad 2. Konklusion:	Den manglende fodblik og manglende tæthed ved vindskede kan medføre opfugtning af murværk, idet afslutninger er direkte over murværket.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke angivet i tilstandsrapporten. Det er min vurdering ud fra det oven for anførte, at forholdet burde være angivet i tilstandsrapporten.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Tætning ved vindskeder og etablering af manglende fodblik 3.000 kr.
Ad 2. Forbedringer:	Ingen
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt	Intet

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
3. Tagvand fra valm mod nord ledes ud på tagflade mod vest. Mod syd og nord er tagrender ikke tilstrækkelig langt ud i sider.	Tagrender er ikke ført tilstrækkeligt ud i sider ved valme, og tagnedløb fra valme ledes tæt ud på vindskeder.
Ad 3. Konklusion:	Der er risiko for opfugtning af murværk.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke angivet i tilstandsrapporten.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Etablering af korrekt længde af tagnedløb og tagrender 4.000 kr.
Ad 3. Forbedringer:	Ingen
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt	Intet
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
4. Nederste række tagsten ved valm vipper.	Nederste række tagsten ved valm vipper ned ved tagrende.
Ad 4. Konklusion:	På grund af højdeforholdene er det ikke muligt nærmere at konstatere årsagen til at tagstenene vipper, og det kan ikke umiddelbart betragtes som en skade.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Ud fra oven for anførte vurderes det ikke at skulle anføres i tilstandsrapporten.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ingen
Ad 4. Forbedringer:	Ingen
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 4. Eventuelt	Intet
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
5. Omfattende skader ved skorstensinddækning.	Der er afskalninger og revnedannelser i cementinddækning ved skorsten.
Ad 5. Konklusion:	Klager oplyser, at der er forekommet mindre afskalninger i hans tid. Afskalningerne kan medføre indtrængning af fugt ved skorsten.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Ud fra at tilstandsrapporten er udfærdiget den xx 2006, er det min vurdering, at det ikke med bestemt-hed kan siges, at afskalningen/skaden har været synligt tilstede ved udfærdigelse af tilstandsrapporten.

Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ingen
Ad 5. Forbedringer:	Ingen
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 5. Eventuelt	Intet
Klagepunkter:	Der kan konstateres følgende:
6. Terrassedør er isat uden fugning. Der er dårlige fuger omkring vinduer.	Cementpuds på fals ved terrassedør er udført således, at den er ført ind mod karm. Der er fugerevner ved karm og revnedannelser i cementpuds. Ved vinduer er der enkelte steder lidt fugeslip. Fugerne er ret bløde.
Ad 6. Konklusion:	Fugerevner kan medføre fugtindtrængning.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Forholdene er ikke angivet i tilstandsrapporten. Det er min vurdering, at forholdet vedr. fugerevner burde have været angivet i tilstandsrapporten.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Reparation af fuger 2.000 kr.
Ad 6. Forbedringer:	Ingen
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 6. Eventuelt	Intet
Klagepunkter:	Der kan konstateres følgende:
7. Forkert udformning ved bundkarm i fordør og terrassedør. Forkert anvendt maling på udvendigt træværk.	Bundstykke i terrassedør ligger under pudset kant på sokkel med revnedannelse ved bundkarm. Bundstykke i fordør ligger under overkant på overflade på trappe med revnedannelse mellem karm og trappe. Der er nogle steder malingsafskalning på træværk.
Ad 7. Konklusion:	Der er risiko for opfugtning og indtrængning af fugt samt nedbrydning af bundstykker og tilsluttende træværk. Det kan ikke med sikkerhed siges, hvordan malingsafskalninger har været ved udfærdigelse af tilstandsrapporten.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Forholdene er ikke angivet i tilstandsrapporten. Ud fra oven for anførte burde forholdene vedr. bundstykker være angivet i tilstandsrapporten.

	Vedr. malingsafskalning: ingen bemærkning.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ændring/tætning ved bundstykker 5.000 kr.
Ad 7. Forbedringer:	Ingen
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 7. Eventuelt	Intet
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
8. Udpræget forkert konstrueret træterrasse.	Det kan konstateres, at træterrassen har skævheder og er eftergivende.
Ad 8. Konklusion:	Træterrassen bør forstærkes.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	En træterrasse kan ikke betragtes som en del af bygningen og skal derfor ikke anføres i tilstandsrapporten.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ingen
Ad 8. Forbedringer:	Ingen
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 8. Eventuelt	Intet
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
9. Kraftig rustangrebet stålprofil over fordør.	Der er pudsafskalning og rustdannelse/tæring i stålprofil over fordør.
Ad 9. Konklusion:	Det er ikke min vurdering, at rustdannelsen er så kraftig, at overligger er væsentlig svækket. Det er min vurdering, at rustskaden bør udbedres og pudsskaden repareres, for at skaden ikke yderligere forværres.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke angivet i tilstandsrapporten. Ud fra oven for anførte er det min vurdering, at forholdet burde være anført i tilstandsrapporten.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Reparation af overligger 4.000 kr.
Ad 9. Forbedringer:	Ingen
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen

Ad 9. Eventuelt	Intet
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
10. Råd i to stk. gavlvinduer mod syd til tagetage.	To vinduer i tagetage i gavl mod syd har kraftig nedbrydning.
Ad 10. Konklusion:	Vinduerne har så kraftig nedbrydning, at de ikke kan repareres.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke angivet i tilstandsrapporten. Forholdet burde efter oven for anførte være nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udskiftning af vinduer 15.000 kr.
Ad 10. Forbedringer:	Forbedring 12.000 kr.
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 10. Eventuelt	Intet