

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Manglende udluftning under krybekælder. 2. Fugtskjolder på indvendige vægge. 3. Borebilleangreb, spær, lægter, remme, og tremler har en del fugt og kondensskjolder. 4. Der er ikke tilstrækkelig udluftning af tagrum og skunk. 5. Der er sætningsskader over samtlige vinduer og døre. 6. Manglende isolering i gulv, vægge og loft. Manglende kuldebrosisolering ved sokkel, døre og vinduer. 7. Utæt tag i bagbygning. 8. For lav lofthøjde i bagbygning. 9. Defekt kloak (udgår iflg. klager som klagepunkt)
Klagers påstand:	At få de punkter, der er nævnt i den gamle tilstandsrapport og ikke i den nye - og som ikke er ændret - dækket af indklagede.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Indklagede afviser klagen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørvejr.
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
1. Manglende udluftning under krybekælder.	Der er ikke adgang til krybekælder. Der er to ventilationsriste mod øst, ellers ses der ikke riste andre steder i sokkel. Der er ikke tegn på riste, som er tillukket.
Ad 1. Konklusion:	Det er min vurdering, at antallet af riste bør øges for at sikre en mere jævnt fordelt ventilation af krybekælder - efter nugældende regler.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Tilstandsrapporten angiver ikke, at der mangler riste. Da krybekælder har en forholdsvis begrænset størrelse, og da der ikke er mærkbare skader, når man går på gulvet, og da huset er fra 1925, - er det ikke min opfattelse, at indklagede har vurderet forkert ved ikke at angive ekstra ventiler i tilstandsrapporten som en mangel.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ingen
Ad 1. Forbedringer:	Ingen
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt	Intet
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
2. Fugtskjolder på indvendige vægge.	Der er skjolder foroven i hjørner i vægge ved loft + i tagetage ved skunk. Der kan ikke måles fugt. Der er malerbehandlet i klagers tid - 2005.
Ad 2. Konklusion:	Det kan ikke umiddelbart siges, hvad årsagen til skjolderne er, men i huse af denne alder ses der ofte ret hurtigt at udvikle sig skjolder, der skyldes kuldebroer.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Ud fra oven for anførte er det min vurdering, at skjolderne ikke kan anføres/betragtes som en skade.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ingen
Ad 2. Forbedringer:	Ingen
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt	Intet

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
3. Borebilleangreb, spær, lægter, remme, og tremples har en del fugt og kondensskjolder.	Der er ikke gangbro. Der er foretaget besigtigelse fra lem. Klager har efterisoleret loftet. Der kan ses borebillehuller, men der ses ikke smuld på isolering fra borebilleangreb. Der kan ikke måles fugt i tagkonstruktionen ud for lemmen, og tagrummet virker ikke tillukket/fugtigt.
Ad 3. Konklusion:	Borebillehuller ses ofte i tagkonstruktioner af denne alder. Borebillehuller er dog ikke ensbetydende med aktive borebilleangreb. Set fra lemmen vurderes der ikke at være aktive borebiller samt fugt.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Ud fra oven for anførte er der ingen bemærkninger.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ingen
Ad 3. Forbedringer:	Ingen
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt	Intet
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
4. Der er ikke tilstrækkelig udluftning af tagrum og skunk.	Der er ikke gangbro. Loftrummet er besigtiget fra lem. Klager har efterisoleret loftet. Fra lemmen ses der isolering i mindre omfang, som ligger ud mod taget ca. ved ovenlys. Der er dog generelt gammel isolering i ringe tykkelse, hvor der er afstand mellem isolering og tag, hvilket bekræftes af klager. Huset er fra 1925, og der kan fra lemmen ikke måles fugtskader, og rummet virker umiddelbart tørt. Skunken har en ret lav højde, og der er ikke adgang til skunk.
Ad 4. Konklusion:	Ud fra det visuelt tilgængelige og oven for anførte, er der ikke synlige skader.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Ud fra oven for anførte er der ingen bemærkninger.
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. Der er sætningsskader over samtlige vinduer og døre.	Der er revnedannelser over vinduer og døre. Der er specielt større revnedannelser i gavl mod syd.
Ad 5. Konklusion:	Revner af denne type har en tendens til at komme igen efter reparation og kræver vedvarende vedligeholdelse.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten fra 2004 er angivet i pkt. A 3.1 K2: "Der er områder med revnedannelser i murværk mod syd og vest, er ældre sætningsrevner." I hvilket omfang der i 2004 har været revnedannelser kan ikke med bestemthed siges, men ovennævnte, som er anført i tilstandsrapporten, beskriver at der er en del alvorlige skader/revnedannelser i facader mod syd og vest. Ud fra oven for anførte er der ingen bemærkninger.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ingen
Ad 5. Forbedringer:	Ingen
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 5. Eventuelt	Intet
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
6. Manglende isolering i gulv, vægge og loft. Manglende kuldebrosisolering ved sokkel, døre og vinduer.	Der er opført ny mur mod syd, som kan måles til 30 cm tykkelse. Klager fjernede ved bestigelsen panel ved vindue for at vise murens opbygning. Der er letbetonvæg indvendigt + isolering + murværk udvendigt. Tagbelægning er decratag, og tykkelsen af tagkonstruktionen (ca. 17 cm) angiver, at der er ringe plads til isolering.
Ad 6. Konklusion:	Iflg. tidligere tilstandsrapport fra 2001 er der i baghuset, bygning B, indrettet badeværelse og bryggers, angivet som boligareal. Tidligere ejer har svaret JA i sælgeroplysninger under pkt. 04: 'Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid', - med bemærkningen "hele bygningen." Klager oplyser, at ny mur mod syd står på den gamle sokkel. Isolering i gulv, hvor der er gulvvarme, er i forbindelse med energimærkning - iflg. klager - oplyst til 160 mm. Det kan således konstateres, at der er isolering, som

	ikke opfylder krav til isolering udført for nybygning i tidligere ejers tid.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten under 'Vigtige oplysninger om huseftersyn' er der bl.a. andet anført: "Tilstandsrapporten omfatter ikke... bygningernes lovlighed, bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen." Ud fra at bygningen tidligere har været anvendt til beboelse og at man må forvente, at tidligere ejer har kontaktet bygningsmyndigheden, er det ikke min vurdering, at indklagede har begået fejl ved ikke at anføre forholdet i tilstandsrapporten.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ingen
Ad 6. Forbedringer:	Ingen
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 6. Eventuelt	Intet
Klagepunkter:	Der kan konstateres følgende:
7. Utæt tag i bagbygning.	Der er utætheder ved inddækninger mod øst og vest. Der er fugtmærker på væg under inddækning mod øst. Klager oplyser, at der kommer fugt ind ca. midt på loft i bryggers. Der kan ikke konstateres fugt.
Ad 7. Konklusion:	Forholdene vedr. taget bør tættes.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Da tilstandsrapporten er udført i xx 2004 er det min vurdering, at man ikke med sikkerhed kan sige, at der har været utætheder på daværende tidspunkt.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ingen
Ad 7. Forbedringer:	Ingen
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 7. Eventuelt	Intet
Klagepunkter:	Der kan konstateres følgende:
8. For lav lofthøjde i bagbygning.	Der er målt 2,34 m i lofthøjde i skel og 1,99 m ved den nye mur mod syd i bagbygning.

Ad 8. Konklusion:	I tidligere tilstandsrapport fra 2001 er bagbygningen også anført som beboelse med badeværelse og bryggers. Lofthøjden opfylder ikke gældende krav for nybygningen opført i tidligere ejers tid.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten under 'Vigtige oplysninger om huseftersyn' er der blandt andet anført: "Tilstandsrapporten omfatter ikke... bygningernes lovlighed, bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen." Ud fra at bygningen tidligere har været anvendt til beboelse og at man må forvente at tidligere ejer har kontaktet bygningsmyndigheden, er det ikke min vurdering, at indklagede har begået fejl ved ikke at anføre forholdet i tilstandsrapporten.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ingen
Ad 8. Forbedringer:	Ingen
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 8. Eventuelt	Intet