

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Har ikke uddybet, hvor sten- og fugerevner er i husets murværk. 2. På læmuren er der også sten- og fugeudfald i høj del. 3. Karmen ved bagdøren sidder løs pga. revnet og løs mørtel-fuge. 4. Revnet og løs fuge ved hoveddøren. 5. Badeværelsesdøren har begyndende fugtdannelse. 6. Revne i badeværelsesgulv. 7. Rist under vask i badeværelset har synlig betonkant. 8. Manglende fuge under toilettet. 9. Knækket flise og skrukke fliser på trappen ved bagdøren. 10. Isoleringen er faldet af ventilationen på loftet. 11. Ovenlysglas (plexiplade) på loftet er revnet. 12. Fugeslip ved bl.a. terrassedør og vindue ved bryggers. 13. Tagrenden på vestsiden hænger for lavt, hvilket gør at tagrenden ikke fungerer under større regnskyl, idet vandet vil fosse ud over kanten. 14. Begyndende svampedannelse i en spær i garagen, udgår forholdet er udbedret. 15. Blød bund i garageporten. 16. Muret gavltrekant hældes ind ad og har trykket indermuren – muligvis en orkansgade fra 1999. 17. Skiferplader på høj læmur sidder løse (blev skiftet efter orkanen 99). 18. Løse sten i den højde læmurs ende mod vest.
Klagers påstand:	Køber mener, at den bygningssagkyndige ovenstående mangler og skader i tilstandsrapporten og uddyber samtidig med, at i forbindelse med facader, burde forholdende nok have været undersøgt nærmere.

Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den bygningssagkyndige mener, at forholdet i tilstandsrapporten er naturligt for et hus på 35 år og oplyser, at i forbindelse med pkt. 16 muret gavltrekanthælder, at tilbyde reparation af denne uden ??.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Let skyet. Tørt.
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. ---- Har ikke uddybet, hvor sten- og fugerevner er i husets murværk.	Ved besigtigelse af ejendom, kunne der konstateres revnedannelser ved gavloverligger og mindre revnedannelser ved vinduer, se billede 1 og 2. Revnedannelserne er naturlige stedvis og ved de fleste vinduer.
Ad1. Konklusion:	Skønsmanden mener, at forholdene er restvisende beskrevet i tilstandsrapporten og at revnedannelser er generelt for bygning udført med kalksandsten.
Ad1. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad2. ---- På læmuren er der også sten- og fugeudfald i høj del.	Ved besigtigelse af høj del af læmur mod vest, kunne der konstateres påbegyndende kraftig skader sokkelpuds, se billede 3. Plantevækst konstateret på lav læmur.
Ad2. Konklusion:	Skønsmanden konstatere, at forholdet ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. Skønsmanden kan ikke udelukke, at området har været dækket af buske under besigtigelsen.
Ad2. Fejl og forsømmelser:	Såfremt skaderne var tilstede ved besigtigelsen, burde de have været opdaget og beskrevet i tilstandsrapporten med karakteren K2.
Ad2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Afhjælpning og efterreparation anslået kr. 1.500,-.
Ad2. Forbedringer:	Ingen.
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad3. ---- Karmen ved bagdøren sidder løs pga. revnet og løs mørtel-fuge.	Ved besigtigelse af bagdør kunne der konstateres, løs karm ved bagdør og revnedannelse i fuger, samt påbegyndende fugeudfald, se billede 4.

Ad3. Konklusion:	Skønsmanden kan ikke vurderer om karmen har været løs på besigtigelsestidspunktet, men revnedannelse i mørtelfugen vurderes til at have været tilstede under besigtigelsen. Skønsmanden vurderer, at fastgørelsen af karmen med skrue eller lign. er knækket.
Ad3. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden mener forholdet med fugerne var tilstede ved undersøgelsen og burde være beskrevet i tilstandsrapporten K1.
Ad3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Afsat til reparation af fuge og fastgørelse af karm anslået kr. 1.000,-.
Ad3. Forbedringer:	Ingen.
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad4. ---- Revnet og løs fuge ved hoveddøren.	Ved besigtigelse kunne der konstateres, mindre revnedannelse ved hoveddør, samt mindre sprække imellem karm og cementfuge, se billede 5.
Ad4. Konklusion:	Skønsmanden mener, at revnedannelserne er naturlige med fuger af denne alder, men forholdet kunne have været nævnt i tilstandsrapporten.
Ad4. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad5. ---- Badeværelsesdøren har begyndende fugtdannelse.	Ved besigtigelse af dør til badeværelse, kunne der konstateres på indvendig side fugtpåvirkning og påbegyndende finerskader, se billede 6.
Ad5. Konklusion:	Skønsmanden mener, at det var muligt for den bygningssagkyndige at beskrive forholdet i tilstandsrapporten.
Ad5. Fejl og forsømmelser:	Den bygningssagkyndige burde have beskrevet forholdet i tilstandsrapporten, og givet karakteren K1.
Ad5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Demontering af dør og efter reparation af finer på begge sider/alternativ ny dør anslået kr. 2.500,-.

Ad5. Forbedringer:	Forbedringsandel 50 %.
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad6. ---- Revne i badeværelsesgulv.	Ved besigtigelse af gulv i badeværelse, kunne der konstateres meget fin revnedannelse ca. 30 cm ved badekar, se billede 7.
Ad6. Konklusion:	Skønsmanden mener, at revnedannelsen er fin og ubetydelig og er kosmetisk.
Ad6. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden mener, at forholdet kunne have været beskrevet i tilstandsrapporten som fin revnedannelse med karakteren K0.
Ad6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Skønsmanden har ikke afstand beløb til reparation pga. ubetydelig revnedannelse.
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad7. ---- Rist under vask i badeværelset har synlig betonkant.	Ved besigtigelse af gulvafløb og optagning af rist, kunne der konstateres ældre skåltype med indsats i henhold til normale vejledninger ved ejendommens opførelse, se billede 8.
Ad7. Konklusion:	Skønsmanden mener, at den bygningssagkyndige ikke skal optage indsats i skål for at konstatere opbygning i gulvafløb af denne type.
Ad7. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad8. ---- Manglende fuge under toilettet.	Ved besigtigelse af toiletkumme, kunne der konstateres ingen fuge under skål, se billede 9.
Ad8. Konklusion:	Skønsmanden mener, at der ikke er krav til fuge under toiletskåle, forholdet er ubetydeligt.
Ad8. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad9. ---- Knækket flise og skrukke fliser på trappen ved bagdøren.	Ved besigtigelse af bagtrappe, kunne der konstateres skade på klinke ved rist, se billede 10.

Ad9. Konklusion:	Skønsmanden mener, at forholdet kunne være beskrevet i tilstandsrapporten.
Ad9. Fejl og forsømmelser:	Den bygningssagkyndige burde have beskrevet forholdet i tilstandsrapporten, og givet karakteren K2.
Ad9. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Afsat til reparation af beskadiget klinke anslået kr. 1.500,-.
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad10. ---- Isoleringen er faldet af ventilationen på loftet.	Ved besigtigelse kunne der konstateres, at isolering var løs og sunken ved aftrækskanal i tagrum, se billede 11.
Ad10. Konklusion:	Skønsmanden mener, at forholdet kunne have været beskrevet i tilstandsrapporten, såfremt isolering var sunken på besigtigelsestidspunktet.
Ad10. Fejl og forsømmelser:	Såfremt skaden var tilstede ved besigtigelsen, burde den have været beskrevet i tilstandsrapporten med karakteren K2.
Ad10. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Eftergåelse og fastholdelse af bestående isolering anslået kr. 500,-.
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad11. ---- Ovenlysglas (plexiplade) på loftet er revnet.	Ved besigtigelse kunne der konstateres, at revnedannelse i plexiglas ved område omkring lem, se billede 12.
Ad11. Konklusion:	Revnedannelse kunne have været tilstede under besigtigelsen og burde være beskrevet i tilstandsrapporten.
Ad11. Fejl og forsømmelser:	Den bygningssagkyndige burde have beskrevet forholdet i tilstandsrapporten, og givet karakteren K3, risiko for fugtindtrængning.
Ad11. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Afsat til udskiftning af plexiplade, samt mulig efterreparation til tilstødende tagskifer anslået kr. 4.000,-.

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad12. ---- Fugeslip ved bl.a. terrassedør og vindue ved bryggers.	Ved besigtigelse kunne der konstateres, ubetydelig fin revnedannelse i overgang til plast, der kunne ikke konstateres fugeslip udover normalt.
Ad12. Konklusion:	Skønsmanden mener, at forholdene er ubetydelige.
Ad12. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad13. ---- Tagrenden på vestsiden hænger for lavt, hvilket gør at tagrenden ikke fungerer under større regnskyl, idet vandet vil fosse ud over kanten.	Ved besigtigelse af tagrende, kunne der konstateres afstand på ca. 10 cm, samt fremspring på tagskifer på ca. 5 cm, se billede 13 og 14.
Ad13. Konklusion:	Skønsmanden mener, at tagrender hænger lavere end normal i forhold til gældende anvisninger. Skønsmanden vurderer ligeledes, at tagrendens formål ved opsamling af vand er tilfredsstillende ved normale regnskyl. Den bygningssagkyndige kunne dog i tilstandsrapporten have nævnt, at tagrender er lavt siddende og tegn på tagrender er udført som selvbyg eller lign.
Ad13. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad14. ---- Begyndende svampedannelse i en spær i garagen, udgår forholdet er udbedret.	Punktet udgår, er afhjuplet.
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad15. ---- Blød bund i garageporten.	Ved besigtigelse kunne der konstateres, påbegyndende trædestruktion i bund af port, se billede 15.
Ad15. Konklusion:	Skønsmanden mener, at forholdet burde være beskrevet i tilstandsrapporten med karakterangivelsen K2.
Ad15. Fejl og forsømmelser:	Skaderne vurderes til at være tilstede under besigtigelsen.

Ad15. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Efterreparation af port ved ilusning af træ i bundramme anslået kr. 2.000,-.
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad16. ---- Muret gavltrekan hælde ind ad og har trykket indermuren – muligvis en orkanskade fra 1999.	Ved besigtigelse i gavl, kunne der konstateres revnedannelse i øverste del af gavl, samt gavl har forskubbet sig ind i tagrum, således at der opstår en forskel varierende fra ca. 1 cm til 5 cm i top. Der kunne ligeledes konstateres forskydning i liggefuge i øverste del, svarende til ca. 1 cm, se billederne 16, 17 og 18. Ved besigtigelse i tagrum, kunne der konstateres forskydning i øverste del af gavl, se billede 19 og 20.
Ad16. Konklusion:	Skønsmanden mener, at forholdet kunne være konstateret i forbindelse med besigtigelse af ejendommen.
Ad16. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes, at skaderne var tilstede under besigtigelsen og burde være opdaget og beskrevet i tilstandsrapporten med karakteren K2.
Ad16. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Skønsmanden vurderer at afhjælpning kan ske ved øverste murdel skubbes tilbage ved hjælp af donkraft eller lign. fra tagrum og fikseres med afstivning på bestående spærkonstruktion, herefter foretages udkradsning af beskadigede fuger og efterfuges med special fugemørtel med klæber og afsluttes med normale fuger i samme farve som bestående fuger i facaden og efterreparation af puds indvendig af gavl i tagrum. Afsat til skønnede omkostninger anslået kr. 10.000,-.
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad17. ---- Skiferplader på høj læmur sidder løse (blev skiftet efter orkanen 99).	Ved besigtigelse kunne der konstateres, skifer lidt løse, pænt samlet i fuger og fin revnedannelse under skiferplader, se billede 21.
Ad17. Konklusion:	Skønsmanden mener, at afdækning af

	læmure ikke giver den bygningssagkyndige anledning til at lave bemærkninger herom ved en visuel besigtigelse.
Ad17. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad18. ---- Løse sten i den høje læmurs ende mod vest.	Ved besigtigelse af læmurs høje del, kunne der konstateres tegn på fugeudfald og løs sten i hjørne, se billede 22.
Ad18. Konklusion:	Skønsmanden mener, at forholdet burde have været beskrevet i tilstandsrapporten.
Ad18. Fejl og forsømmelser:	Skaderne bude være beskrevet i tilstandsrapporten med karakterangivelsen K2.
Ad18. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Eftergåelse af fuge og efterreparation anslået kr. 1.000,-.