

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

Fra klageskema:

- a. Der klages over fejl i hele tilstandsrapporten, beskrivelser og opsætning, så den er meget svær at forstå for almindelige brugere.
- b. Der klages over mange fejl/skader som ikke er beskrevet, eller har fået for lav karakter.
- c. Der klages over, at BB ikke har medtaget store dele af huset, selvom der er vigtige bygninger, som ikke har ringe værdi og som bliver brugt til beboelse. BB har dog beskrevet en termorude i tag med K2, men i en bygningen som ikke er medtaget i Tilstandsrapporten. Og da der ikke var andre vinduer der er gået i stykker, gik vi ud fra det var det, og alt andet var okay.
- d. Klagen over den pudsede væg mod nord er frafaldet, da væggen nu er repareret.
- e. Den bygningssagkyndige har ikke besigtiget dele af ejendommen udvendig på grund af begroning. Erhvervs og byggestyrelsen skriver at begroning er normalt og hindrer ikke en besigtigelse, ligesom det er en fejl ikke at have besigtiget bygninger pga. af aktuel stand/konstruktion, dette kan kun ske ved ringe værdi, og dette har vores bygninger ikke.

Fra bilag til klageskema med 91 klagepunkter:

I skønsmandens besvarelse, er enslydende klager behandlet under et punkt.

Bygning 1 / A, 1. sal (ikke medtaget i tilstandsrapporten)

1,
Huller omkring vinduer.

2,7
Fugtskjolder på vinduesrammer, karme og tilsætninger

3,5,12
Gulve gynger, virker ustabile og stedvis ødelagt

4,
På 1.sal er der revne i skorstenen

6, 90,
På 1.sal er der gl. fugtskjolder på loftprofilbrædderne

8,13

Der er ikke lovlig redningsudgang fra vinduer

9, 10

Revner i den muret gavlvæg

11,

Punkterede, revnede vinduesruder

Bygning 2 / A (tilbygning)

14,16,

Badeværelse bygning 2, bagfald på gulvet og revne midt i gulvet

15, 17, 18

Fuger ikke tætte. Revner i hjørnet i brusenichen

Revner i flise på væggen ved dørkarm

19, 20

KK frafalder klagepunkterne

21, 83

Sætningsrevne i væggen i mellemgangen

Bygning 1 / A, stueplan

22,23,24

I stuen mod øst er gulvet med fald mange steder og gulvet gynger. Fodpaneler svæver over gulvet.

Forhold vedrørende skæve, gyngende gulve i stuen er anmeldt til ejerskifteforsikringen. Svar er endnu ikke modtaget.

25,

Fugt i vægge og gulv, tapet folder overalt

26,

KK frafalder klagepunktet

27,

Der er nedbrudt træ i mange vinduer

28,

KK frafalder klagepunktet

29,

Køkkenbordet synker i den ene side, der kan løbe vand ned bag køkkenskabe

30,

Aftræk fra emhætte i køkkenet er ikke ført op eller ud

31,
KK frafalder klagepunktet

31 a,
Kælder, der står vand i kælder ved meget regn og der mangler ventilation

32,
KK frafalder klagepunktet

**Bygning 4 / C, Fyr- og vaskerum
(ikke medtaget i tilstandsrapporten)**

33,
KK frafalder klagepunktet

34,
Gulvafløbet er udført forkert, afstand mellem rist og afløbsskål

35,
Revne mellem gulv og væg rummet rundt

36,
Taget over fyr-/vaskerum er utæt, der kommer vand ind når det regner

37,
Råd i udvendig dør og døren er utæt

38,
Ulovlig el

39,
KK frafalder klagepunktet

Bygning 3 / A, beboelse - stueplan

40,
Fyrretræsgulvet i entrérummet er med mange revner og det gynger.

Store badeværelse

41,
Bagfald på gulvet

42,
Risiko for at træbeklædningen rådner

43,
Brusekabinen er gået i stykker

44,45,

	KK frafalder klagepunktet 46, Ingen udluftning fra badeværelset 47, Revne i flisegulvet 48, KK frafalder klagepunktet, der er vandlås på toilettet Toiletrum, ikke vådrum 49, KK frafalder klagepunktet 50, Ingen udluftning fra rummet Værelser 51, Gulvet er med fugtskader, der kommer vand ned fra loftet efter regnvejr 52, 66 Der er fugtskjolder på loftet ved skorstenen i stueplan og på 1.sal 53, KK frafalder klagepunktet 54, Skjold på gulvet og der kommer vand ned flere steder fra loftet under altanen 55, Der er ingen varmforsyning i de to værelser 56, Terrassedøren er nedbrudt forneden og i karmtræ 1. sal 57, Loftet er utæt ved skorstenen 58,59, 61, 63, 65a, Gulvet er ødelagt, faldt igennem i værelset da der var gulvtæppe, trådt igennem i køkken-alrum. Gulve er skæve og fjedrer meget. Gulvlister svæver over gulvet i værelset. 60, Utætte vinduer i værelse og toiletrum mod syd
--	--

62,
Vægge i toiletrum er skæve

1.sal, køkken/stue

64,
Ingen fuge mellem køkkenvask og væg, bordpladen er ødelagt af vandskade

65,
Emhætten er ikke ført over tag, men slutter i tagrummet

67, 68, 69
Der kommer vand ned ved regn gennem skrå- og skunkvægge og ved vinduer, vandet trænger ned i underliggende værelser

70,71, 88
Hanebånd er ustabile, gennem hele husets længde og der er for stor afstand mellem hanebåndsspær

72,
KK frafalder klagepunktet

73,
Ved vindue i vestfacaden er der råd i trempelstolpe/bjælkeende

74,
Altan, når det regner trænger der vand ned gennem altangulvet og ned i underliggende værelse

75, 86,
Altan, nedbrudt træ i overside af hanebåndsspær, i beklædning på fronten af altanen og forneden i stolpe

Bygning 5 / B, garage

76,
Nedbrudt træ i alle vindue og døre

77,
Der mangler fuger omkring vinduerne

78,
På 1.sal mangler der gulvbrædder langs en del af facaden mod syd

79,
Ved regnvejr drypper det ned fra tagpladerne, rigtig mange huller i taget

80, 81,

	Mange aktive borebiller i træværket 80 a (89) Al el er ulovlig. KK har udbedret forholdet. 80 b (80) For lang bjælkeafstand i etageadskillelsen Udvendig 82, Bygning 3 og 5 / A og B: Meget løs facadepuds mod vest, malingen falder af 83, Bygning 2 / A: Sætningsrevne mellem tilbygningen og bygning 1 / A. 84, 85, Bygning 4 / C: Mange revner i facadevægge og afskalninger 87, Bygning 3 og 5 / A og B: Forneden i trempelbeklædningen er der nedbrudt træ 88, 90 Bygning 5 / B: Tagkonstruktionen er mod øst underdimensioneret. Tagbelægning, mange søm stikker op og vand kommer ind. Vedrørende underdimensionering se punkt 70. 89, Bygning 4 / C: Taget over fyrrummet er utæt 91, Tagvand afvandet ud på terræn
Klagers påstand:	KK henviser til den udførlige klageskrivelse
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB oplyser at Huseftersynet omfatter bygning A-B og C (se skønsmandens bilag - Bygningsplan). De øvrige bygninger, D-E og 1.sal på bygning A, samt et hønsehus, har ikke tilstrækkelig byggeteknisk værdi, og er undtaget Huseftersynet. BB fastholder at KK er oplyst om alle forhold i tilstandsrapporten, og har haft mulighed for at tage stilling til skader og øvrige forhold inden købet.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol skin, ca. 20 grader Ved genbesigtigelsen var det regn, og ca. 13 grader.
Øvrige forhold:	I BBR-ejermeddelsen af 29.05.2008 er det oplyst at der er sket væsentlig om- eller tilbygning i 1988 Fra naboer har KK erfaret, at ejendommen er renoveret til nuværende indhold og standard i sælgers tid, altså indenfor de seneste 15 år. Ved huseftersynet var ejendommen registreret som Fritidshus. Registreringen er pr. 4.01.2007 ændret til Helårshus.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad a. Der klages over fejl i hele tilstandsrapporten, beskrivelser og opsætning, så den er meget svær at forstå for almindelige brugere.	Se tilstandsrapport
Ad a. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering, at opsætningen af tilstandsrapporten er rodet, forvirrende, og forkert på flere punkter.
Ad a. Fejl og forsømmelser:	På side 4, er der under <i>Andre bygningsoplysninger</i> registret den samme tekst som på side 5 under <i>Bemærkninger</i>, hvor teksten er fordelt ud på de enkelte underpunkter, her er forvirringen total, oplysningerne under punkterne 3,4 og 5 er gentaget under punkt 2. På side 4: <i>Bygningsbeskrivelse</i> Bygningernes litrering er helt utilstrækkelig opdelt og ikke i overensstemmelse med Håndbogen. Bygninger bør afgrænses og identificeres enkeltvis med litrering. For oversigtens skyld har skønsmanden udarbejdet en bygningsplan. Tallene angiver skønsmandens litrering og bogstaver angiver litreringen i tilstandsrapporten. Litra 1 er det gamle stuehus fra 1900 med sadeltag og tagbelægning af metalplader. Litra 2 er en tilbygning med anden tagkonstruktion end A, og meget senere opførelsetidspunkt. Litra 3 er en ombygget staldbygning med trempelkonstruktion og tagbelægning af Ondulineplader. Litra 4 er fyr- og vaskerum med ensidig fald med fiberbølgeplader, skønnet opført i 70'erne. Litra 5 er en nybygget (1992 jf. BBR) værksteds- og garagebygning med trempelkonstruktion og tagbelægning af Ondulineplader. På side 6 Resumé-siden mangler registrering af Bygningsdel 9. Bad/toilet og bryggers. På side 6, <i>Generelle kommentarer til bygningernes tilstand</i>, er det ikke muligt for skønsmanden at forstå meningen med teksten i første afsnit. I andet afsnit er det påfaldende, at det skal være unødvendigt at anbefale en køber, at: <i>Inden køb af huset anbefales at foretage Personligt Bygningssyn af</i>

	<i>kompetent arkitekt.</i> På side 7 under <i>Registrering af bygningens tilstand</i>, er det forvirrende for en køber, at bygning C - Fyringscentral optræder når bygningen er undtaget fra besigtigelse, og at den registrerede skade omhandler et af to badeværelser placeret i bygning 3 / A. Generelt er det svært, at orientere sig om hvor de registrerede skader befinder sig i ejendommen. Eksempler: <i>Der er mindre revner og løs puds enkelte steder også mod haven.</i> <i>Der er revner i støbte sålbænke også mod syd.</i>
Ad. a. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ikke vurderet
Ad. a. Forbedringer:	Ingen
Ad a. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad a. Eventuelt	Ingen bem.
Klagepunkter:	
Ad b. Der klages over mange fejl/skader som ikke er beskrevet, eller har fået for lav karakter.	<i>Der kunne konstateres følgende:</i> Se klagepunkterne 1-91 nedenfor.
Ad b. Konklusion:	Registrering af bygningernes tilstand er mangelfuld.
Ad. b. Fejl og forsømmelser:	Se klagepunkterne 1-91 nedenfor.
Ad. b. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Se klagepunkterne 1-91 nedenfor.
Ad. b. Forbedringer:	Se klagepunkterne 1-91 nedenfor.
Ad. b. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. b. Eventuelt	Ingen bem.

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. c. Der klages over, at BB ikke har medtaget store dele af huset, selvom der er vigtige bygninger, som ikke har ringe værdi og som bliver brugt til beboelse. BB har dog beskrevet en termorude i tag med K2, men i en bygning som ikke er medtaget i tilstandsrapporten. Og da der ikke var andre vinduer der er gået i stykker, gik vi ud fra det var det, og alt andet var okay.	Det vurderes at 1.sal på bygning 1 / A er indrettet i 60'erne eller 70'erne, og er i den tids udførelse med profilbrædder på skråvægge og lofter. Bygning 4 / C vurderes at være fra 70'erne og i god stand. Bygning 5 / B er fra 1992 og i god stand, er fejlagtigt oplyst som værende fra 1900 i tilstandsrapporten.
Ad. c. Konklusion:	Alle bygninger på ejendommen skulle have været medtaget i tilstandsrapporten, bortset fra hønsehus, som kan undtages på grund af ringe værdi.
Ad. c. Fejl og forsømmelser:	Det er en alvorlig forsømmelse at 2 bygninger, 4 og 5 / B og C og 1.sal på bygning 1 / A ikke er medtaget i rapporten.
Ad. c. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Se klagepunkterne 1-91 nedenfor.
Ad. c. Forbedringer:	Se klagepunkterne 1-91 nedenfor.
Ad. c. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. c. Eventuelt	Ingen
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. e. Den bygningssagkyndige har ikke besigtiget dele af ejendommen udvendig på grund af begroning. Erhvervs og byggestyrelsen skriver at begroning er normalt og hindrer ikke en besigtigelse, ligesom det er en fejl ikke at have besigtiget bygninger pga. af aktuel stand/konstruktion, dette kan kun ske ved ringe værdi, og dette har vores bygninger ikke.	Ved besigtigelsen var der ingen skader bag begroninger.
Ad. e. Konklusion:	Der er ikke lidt tab
Ad. e. Fejl og forsømmelser:	Huseftersynet er foretaget i august måned, så det er ikke muligt at vurdere om forbeholdet er rigtigt.

Ad. e. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ingen
Ad. e. Forbedringer:	Ingen
Ad. e. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. e. Eventuelt	Ingen bem.

Bygning 1 / A, 1.sal (ikke medtaget i tilstandsrapporten)

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 1. Huller omkring vinduer.	Pudsskader på vinduesfals
Ad. 1. Konklusion:	Mangelfuld reparation af vinduesfals Det vurderes at skaden var registrerbar ved huseftersynet.
Ad. 1. Fejl og forsømmelser:	Burde være registreret og karakteriseret K1
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Kr. 1.200,00
Ad. 1. Forbedringer:	Ingen
Ad. 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 1. Eventuelt	Ingen bem.
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 2,7. Fugtskjolder på vinduesrammer, karme og tilsætninger	Træværket er ubehandlet, og der kan registreres gamle fugtskjolder på tilsætninger, karme og rammer, især omkring ovenlysvinduerne
Ad. 2,7. Konklusion:	Det vurderes at fugtskjolderne stammer fra kondensdannelse på ruderne og/eller fra åbenstående vinduer i regnvejr. Der kunne ikke konstateres fugt i træværket
Ad. 2,7. Fejl og forsømmelser:	Skaderne kunne være registreret og karakteriseret

	med K0
Ad. 2,7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ikke vurderet
Ad. 2,7. Forbedringer:	Ingen
Ad. 2,7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 2,7. Eventuelt	Ingen bem.
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 3,5,12. Gulve gynger, virker ustabile og stedvis ødelagt	På 1.salen er der et centralt trapperum og to gavlværelser. Gavlværelse mod øst er belagt med væg til væg tæppe. Gennem tæppet kan der registreres eftergivende gulvbrædder. I gavlværelse mod vest og i trapperum, er der flere eftergivende gulvbrædder, gulvbrædder der er mørnet af borebiller og fer og notsamlingen er slidt bort.
Ad. 3,5,12. Konklusion:	På grund af slid og ælde er gulvet eftergivende
Ad. 3,5,12. Fejl og forsømmelser:	Skaderne burde være registreret og karakteriseret med K2.
Ad. 3,5,12. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Nye gulve i et værelse og trapperum Kr. 40.000,00
Ad. 3,5,12. Forbedringer:	80 % på grund af slid og ælde.
Ad. 3,5,12. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 3,5,12. Eventuelt	Ingen bem.

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 4 På 1.sal er der revne i skorstenen	Skorstenen er muret op og "trukket" ca. 1 m og afstivet med en skrå stol af 2 stk 4x4" stolper. Forneden er stolens modholdstømmer skåret over og foroven er 4" tømmeret skåret ned til meget lille dimension. Ved foden af skorstenen er der sket et brud i murværket.
Ad. 4. Konklusion:	På grund af den svækkede stol og manglende modhold er skorstenen sunket og revnet forneden
Ad. 4. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering at skaden var registrerbar ved huseftersynet, og at den burde være registreret og karakteriseret med K2.
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det er nødvendigt at forny stolen og mure skorstenen om, da den er utæt, og der er risiko for udslip af røggasser (ikke i drift ved huseftersynet). Vurderet omkostning Kr. 33.000,00
Ad. 4. Forbedringer:	Skorstenen er den oprindelige fra år 1900, dog er piben over tag nyere. Samlet forbedring skønnet til 70%.
Ad. 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 4. Eventuelt	Ingen bem.
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 6, 90, På 1.sal er der gl. fugtskjolder på loftprofilbrædderne	På skråvæggen mod syd nedenfor skorstenen, er der gamle fugtskjolder på profilbrædderne Der kunne ikke konstateres fugt i træværket. KK har konstateret at der trænger vand ind ved regn.
Ad. Konklusion:	Det var ikke muligt for skønsmanden at konstatere utætheder eller tegn på utætheder. Ved genbesigtigelse havde det regnet i flere timer forud, men der kom ingen vand ind.
Ad. Fejl og forsømmelser:	BB burde have registreret skjolderne og karakteriseret skaden med K1 og en note om skærpet

	opmærksomhed i perioder med regnvejr.
Ad. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms .	Ikke vurderet
Ad. Forbedringer:	Ingen
Ad. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. Eventuelt	Ingen bem.
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 8,13 Der er ikke lovlig redningsudgang fra værelserne	Fra begge gavlværelser på 1.sal er der ikke etableret redningsåbninger. Vinduesrammerne er 37 x 90 cm, og opfylder ikke gældende lovkravet.
Konklusion:	Vinduerne skønnes af være nyere, ca. 15-20 år gamle. Risiko for personfare er skærpet, bl.a. fordi trappeadgangen ned til stueetagen er meget trang, fri bredde ca. 60 cm.
Fejl og forsømmelser:	Forholdet burde være registreret i TR, og karakteriseret med K3 – personrisiko.
Overslag over udbedringsudgifter incl. moms .	Ændring af 2 stk. vinduer vurderes at koste Kr. 5.000,00
Forbedringer:	Ingen
Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Eventuelt	Ingen bem.
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 9, 10 Revner i den muret gavlvæg	I gavlmuren mod vest er der nogle mindre sætningsrevne. Revnerne kan registreres foruden mod nord ved skunkvæg, bag radiatoren og over vinduet. Revnen ved skunkvæggen har været udbedret, men åbnet sig igen - ca. 0,5 mm
Ad. Konklusion:	Da der ikke kunne konstateres sætningsskader i underliggende konstruktioner, vurderes skaden til at være lokal omkring gavlmuren og kan være forårsaget

	af kraftig vindpåvirkning, sammenholdt med en gammel tagkonstruktion, hvor vindafstivningen ikke følger de nutidige krav. Skaderne vurderes at være registrerbare ved huseftersynet.
Ad. Fejl og forsømmelser:	Skaderne kunne være registreret og karakteriseret med K1.
Ad. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms .	Reparation af revnerne ved udkradsning og fugning vurderes at koste Kr. 1.000,00
Ad. Forbedringer:	Ingen
Ad. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. Eventuelt	Ingen bem.
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 11, Punkterede, revnede vinduesruder	Der kunne konstateres 2 stk punkterede ruder mod i gavlvindue mod øst og en revnet rude i vinduet mod vest Ruderne er 20 x 25 cm
Ad. Konklusion:	Skønsmanden kan ikke vurdere om ruderne var punkteret ved huseftersynet
Ad. Fejl og forsømmelser:	Ingen
Ad. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms .	Kr. 800,00
Ad. Forbedringer:	Ingen
Ad. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. Eventuelt	Ingen bem.

Bygning: 2 / A (tilbygning)

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 14,16, Badeværelse byg. 2 / A, bagfald på gulvet og revne midt i gulvet	Badeværelset er ca. 1,2 x 2,8 m med fliser på gulv og sokkel og fliser på vægge omkring brusenichen. Midt på gulvet udenfor brusenichen er der en lunke i gulvet på 0,5 cm. I brusenichen er der fald mod GA. På langs er der en fin svindrevne i gulvet og fliserne er revnet.
Ad. Konklusion:	Det vurderes at gulvet er udført forkert med en lunke midt på gulvet, og forholdet er en daglig gene. Revnen i fliserne vurderes at være opstået i betonpladen på grund af dårligt funderingsarbejde (se klagepunkt 21). Revnen i fliserne er meget fin, og der er næppe risiko for skader på andre bygningsdele. Der er ikke indlagt gulvvarme.
Ad. Fejl og forsømmelser:	Skaderne er efter skønsmandens vurdering ikke registreret. BB henviser i sin svarskrivelse til, at forholdet er registreret på side 7 (retligt side (8) af 15. Skader der er registreret her vedrører bygning C, som i øvrigt ikke skulle være besigtiget jf. bemærkningerne på side 5 i TR ! Efter skønsmandens vurdering, vedrører de registrerede skader badeværelset, der er beliggende i bygning 3 / A, BB burde have registreret skaderne og karakteriseret forholdene med K1.
Ad. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms .	Omlægning af flisebelægningen på gulvet vurderes til Kr. 7.500,00
Ad. Forbedringer:	Ingen
Ad. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. Eventuelt	Ingen bem.
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 15, 17, 18 Fuger ikke tætte. Revner i hjørnet i brusenichen Revner i flise på væggen ved dørkarm	I fugen mellem gulv og væg konstateredes fugeslip. KK har repareret fugen i væghjørnerne Ved den venstre dørindfatning er 1 stk flise revnet.
Ad. Konklusion:	Mangelfuld vedligeholdelse af bløde fuger

Ad. Fejl og forsømmelser:	Skaden burde være registreret i TR, og karakteriseret med K3 – fliser på organisk vægmateriale. Revnet flise på væg K1
Ad. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms .	Kr. 400,00
Ad. Forbedringer:	Ingen
Ad. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. Eventuelt	Ingen bem.
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 21, 83 Sætningsrevne i væggen i mellemgangen	I hjørnet i gang og udvendig i facademuren er der sætningsrevner hvor tilbygningen støder op til hovedhuset. I facaden mod nord er revnen foroven ca. 3 mm bred og kileformet til 0 over fundamentet.
Ad. Konklusion:	En typisk forekommende byggefejl, der kan være forårsaget af mangelfuld oprensning af fundamentsrender. Det vurderes at sætningen er faldet til ro.
Ad. Fejl og forsømmelser:	Skaden burde være registreret og karakteriseret med K1.
Ad. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms .	udkradsning, fugning og vægmaling vurderes til Kr. 2.800,00
Ad. Forbedringer:	Ingen
Ad. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. Eventuelt	Ingen bem.

Bygning 1 / A, stueplan

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 22,23,24 I stuen mod øst er gulvet med fald mange steder. Fodpaneler svæver over gulvet. Og gulvet gynger Forhold vedrørende skæve, gyngende gulve i stuen er anmeldt til ejerskifteforsikringen. Der ved destruktivt indgreb har konstateret at gulvet er opklodset på fliser, der er udlagt på jord.	Gulvet er ikke det oprindelige, og vurderes til mindre end 15 år gammelt Ved opmåling konstateredes at gulvet midt på på tværs af stuen falder ca. 0,5 cm, og på langs ca. 1,5 cm. Diagonalt falder gulvet ca. 2 cm. Afstanden mellem fodpanel og gulv er flere steder 2-3 cm, mest langs tværskillevæggen, og hvor faldet er størst Ved almindelig gangbelastning fjedrer gulvet normalt.
Ad. Konklusion:	Det vurderes, at de synlige forhold var de samme ved huseftersynet. Det er åbenbart, at gulvet har sat sig siden udførelsen, da de brede fejelister skønnes at være monteret ved lægningen af det nuværende gulv. Gulvet vurderes at være understøtte rigtigt, det fjedrer ikke unormalt.
Ad. Fejl og forsømmelser:	BB har registreret at der er afstand mellem gulv og fodpanel i rum mod syd og givet karakteren K1. Angivelsen er ikke særlig præcis, idet der er to rum (stuer) mod syd. Stue mod øst ville være en mere rigtig angivelse. Bortset fra dette, mener skønsmanden at registreringen er rigtig.
Ad. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms .	Udskiftning af gulvet i stuen vurderes at koste Kr. 65.000,00
Ad. Forbedringer:	Forbedringsdelen vurderes til 30%.
Ad. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. Eventuelt	Ingen bem.
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 25, Fugt i vægge og gulv, tapet folder overalt	Forneden i tværskillevæg i stue mod øst konstateredes fugt, og krøllet tapet. I øvrige bygningsdele var der normale fugtforhold.
Ad. Konklusion:	Huse fra år 1900 er udført uden fugtspærre over soklen, det er derfor normalt at kunne konstatere fugt i den nederste del af væggen.

Ad. Fejl og forsømmelser:	KK har registreret forhøjet fugt i skillevæggen ved skorsten mod syd og karakteriseret forholdet med UN. Det er skønsmandens vurdering at forholdet er registreret og karakteriseret rigtigt.
Ad. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms .	Ikke vurderet
Ad. Forbedringer:	Ikke vurderet
Ad. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. Eventuelt	Ingen bem.
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 27, Der er nedbrudt træ i mange vinduer	Der kan konstateres nedbrudt træ i bundglaslister i vinduer mod syd.
Ad. Konklusion:	Almindelig råd på grund af ælde
Ad. Fejl og forsømmelser:	Nej, BB har registreret nedbrydning af bundglaslister og karakteriseret skaderne med K2.
Ad. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms .	Ikke vurderet
Ad. Forbedringer:	Ikke vurderet
Ad. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. Eventuelt	Ingen bem.
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 29, Køkkenbordet synker i den ene side, der kan løbe vand ned bag køkkenskabe	Det kan konstateres, at køkkenbordet er skævt, og er sunket mod det indvendig hjørne, ca. 1-1,5 cm.
Ad. Konklusion:	Det var ikke muligt at konstatere årsagen til sætningerne i bordpladen
Ad. Fejl og forsømmelser:	BB henviser i sin svarskrivelse til, at forholdet er registreret i TR side 7 under indvendige vægge: K1, Blød fuge mangler mellem bordplade og væg ved køkkenvask og håndvask.

	Det er svært at afgøre om der er tale om dette køkken, da skaden også kan registreres i bygning 3 / A, ved køkkenbordet og på toilettet.
Ad. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms .	Opretning af køkkenbord vurderes at koste Kr. 800,00
Ad. Forbedringer:	Ingen
Ad. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. Eventuelt	Ingen bem.
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 30, Aftræk fra emhætte i køkkenet er ikke ført op eller ud	Det kan konstateres, at der ikke er udført aftræksrør fra emhætten.
Ad. Konklusion:	Ved aktivering af emhætten, er der risiko for at varm, fedtet og fugtig luft blæses op i overskabet, mod risiko for skader og gener.
Ad. Fejl og forsømmelser:	BB burde have registreret forholdet og givet karakteren K3.
Ad. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms .	Etablering af aftræk til det fri gennem ydermur, vurderes at koste Kr. 3.000,00
Ad. Forbedringer:	Ingen
Ad. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. Eventuelt	Ingen bem.
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 31 a, Kælder, der står vand i kælder ved meget regn og der mangler ventilation	Der er tale om en lille "kold" kælder på 2 x 3 m og ca. 0,8 m dyb og uden adgangstrappe. Adgang til kældere er gennem lem midt i køkkengulvet. Ved gennemgangen var kælderen tør, og der kunne ikke konstateres skader. Der var ingen ventilation.
Ad. Konklusion:	Det er en hel normal kældertype for et hus på landet som her.

Ad. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl, at BB har registret på side 5, at der ikke er adgang til kælderen.
Ad. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms .	Ikke beregnet.
Ad. Forbedringer:	Ingen
Ad. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. Eventuelt	Ingen bem.

**Bygning 4 / C, Fyr- og vaskerum
(ikke medtaget i tilstandsrapporten)**

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 34, Gulvafløbet er udført forkert, afstand mellem rist og afløbsskål	Ved at fjerne risten kunne det konstateres, at der er afstand mellem afløbsskålen og karmen til risten, og at betonstøbningen er utæt.
Ad. Konklusion:	Risiko for at vand kan trænge ud i gulvkonstruktionen og underliggende dræn- eller jordlag
Ad. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke registreret. Skaden burde være registreret og karakteriseret med K3, da der er risiko for skader på underliggende konstruktioner.
Ad. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms .	Ændring af gulvafløbet vurderes at koste Kr. 2.000,00
Ad. Forbedringer:	Ingen
Ad. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. Eventuelt	Ingen bem.
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 35, Revne mellem gulv og væg rummet rundt	Der er sket en mindre sætning af betongulvet, der har medført revner mellem gulv og væg og revne i gulvet foran døren ud til mellemgangen. Max. 3-5 mm sætning.
Ad. Konklusion:	Det vurderes at der er tale om en gammel sætning af

	gulvet, der kan være opstået på grund af mangelfuld komprimering ved udførelsen, og at der ikke er risiko for yderligere skader.
Ad. Fejl og forsømmelser:	BB kunne have registreret skaden og givet karakteren K1.
Ad. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms .	Det vurderes at der ikke er behov for udbedring, da gulvet er stabilt og fuldt funktionsdygtigt.
Ad. Forbedringer:	Ikke vurderet
Ad. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. Eventuelt	Ingen bem.
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 36, Taget over fyr-/vaskerum er utæt, der kommer vand ind når det regner	Ved 2. gennemgang var det regnvejr og svag blæst fra nordøst. Der kunne ikke konstateres vandindtrængning fra taget. Taget er med ensidigt fald med fiberbølgeplader af typen med asbest. Taghældningen er ca. 11 grader Der er mosbegrøning over pladesamlingerne. Indvendig er loftet beklædt med profilbrædder. Under spærfoden ca. over fyret, kunne der konstateres gamle fugtskjolder. Det vurderes at disse kan komme fra rimkondens på undersiden af tagplader placeret lige over centralvarmekedlen.
Ad. Konklusion:	Tagfaldet er mindre end de 14 grader fabrikanten foreskriver. Der kunne ikke konstateres utætheder i tagfladen eller ved inddækninger.
Ad. Fejl og forsømmelser:	BB burde have registreret for lille tagfald og gamle fugtskjolder op loftet. Og i en note beskrive den fremtidige risiko ved for lille tagfald, bl.a. for at vand kan trænge ind ved samlingerne og kortere levetid på tagpladerne.
Ad. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms .	Der kan ikke konstateres skader, og der er ikke nærliggende risiko herfor.
Ad. Forbedringer:	Ikke vurderet

Ad. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. Eventuelt	Ingen bem.
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 37, Råd i udvendig dør og døren er utæt	Døren er med to dørblade (Stalddørstypen) Der er råd i bundstykke, og fyldningsliste på den nederste del af døren. Døren trænger til justering og nye tætningslister.
Ad. Konklusion:	Der er tale om almindeligt slid og ælde
Ad. Fejl og forsømmelser:	Skaden burde være registreret og karakteriseret med K2.
Ad. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms .	Udskiftning af bundstykke og fyldningsliste vurderes at koste Kr. 2.500,00
Ad. Forbedringer:	Ingen – en reparation
Ad. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. Eventuelt	Ingen bem.
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 38, Ulovlig el	Huset el-tavle er placeret i dette rum, bygning 4 / C. Der er udført synlig kabelføringer på bagvæggen i rummet, enkelte ledninger er ikke udført med tilstrækkelig afstand mellem fastgørelsespunkterne
Ad. Konklusion:	Det vurderes at der ikke er åbenbare ulovligheder ved installationen, at der mangler nogle fastgørelsesbøjler vurderes ikke til at være ulovligheder.
Ad. Fejl og forsømmelser:	Ingen
Ad. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms .	Ikke vurderet
Ad. Forbedringer:	Ikke vurderet
Ad. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. Eventuelt	Ingen bem.

Bygning 3 / A

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 40, Fyrretræsgulvet i entreen er med mange revner og det gynger.	I entreen er der nyere fyrretræsgulv, 180 mm brede planker. Der er en del knaster og marvrevner i gulvbrædderne, og svindrevner i fer- og notsamlingerne.
Ad. Konklusion:	I den udførte trækvalitet er knaster og marvrevner alm. forekommende og må accepteres. Svindrevnerne er opstået efter at brædderne er udtørret.
Ad. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes at der ikke er fejl eller forsømmelser i TR, men BB kunne have beskrevet svindrevnerne og givet karakteren K0.
Ad. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms .	Ikke beregnet
Ad. Forbedringer:	Ikke beregnet
Ad. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. Eventuelt	Ingen bem.
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 41, Bagfald på gulvet	Gulvet på store badeværelse er opmålt, og det kan konstateres, at der er bagfald fra brusenichen mod det venstre hjørne foran badekarret.
Konklusion:	Gulvet er udført skævt
Fejl og forsømmelser:	Skaden burde være registreret i TR og karakteriseret med K1 eller K2.
Overslag over udbedringsudgifter incl. moms .	Lokal opretning af gulvet vurderes at koste Kr. 6.000,00
Forbedringer:	Ingen
Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Eventuelt	Ingen bem.

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 42, Risiko for at træbeklædningen rådner. Brusekabinen er gået i stykker.	Vægge i badeværelset er lette og beklædt med profiltræ. I bruseniche er der fliser til ca. 1.5 m's højde, derefter træbeklædning. Over badekar er der træbeklædning. I underkanten af beklædningen er der tegn på opfugtning, men tørt ved besigtigelsen. Lågerne i brusekabinen kan ikke funktionere.
Konklusion:	Træbeklædningen er uhensigtsmæssig, men der er ikke åbenbare ulovligheder ved vægbeklædningen. Brusekabinen er defekte.
Fejl og forsømmelser:	BB har i TR registreret skader ved Bygning C, 9.2 <i>Vægkonstruktion/-beklædning: K3 - Der er åbne fuger mellem fliser samt skadede fliser og overflader af træ også ved bruseniche og badekar. Der er risiko for opfugtning af bagvedliggende bygningsdele med skade til følge. Etablering af brusekabine anbefales.</i> At skaden er registreret under bygning C er en fejl, fordi BB har undtaget bygning C for huseftersyn, men det vurderes at beskrivelsen entydigt omfatter det pågældende badeværelse, og er dækkende for skaderne.
Overslag over udbedringsudgifter incl. moms .	Ikke vurderet
Forbedringer:	Ikke vurderet
Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Eventuelt	Ingen bem.
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 46, Ingen udluftning fra badeværelset	Der er ikke aftræk fra badeværelset, og vinduet er ikke oplukkeligt. Ingen ventil eller luftspalte for tilførelse af friskluft
Konklusion:	Ventilationsforholdene i badeværelset opfylder ikke reglerne i Bygningsreglementet. Det vurderes at badeværelset er indrette indenfor de seneste 15 år.
Fejl og forsømmelser:	Ulovlighederne burde være registreret i TR og karakteriseret med K2 eller K3, da der kan være risiko for skader på andre bygningsdele
Overslag over udbedringsudgifter incl. moms .	Lovliggørelse af ventilationsforholdene, kanal til det fri og spalte under dør, vurderes at koste Kr. 3.000,00

Forbedringer:	Ingen
Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Eventuelt	Ingen bem.
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 47, Revne i flisegulvet	På langs af bygningen og midt på gulvet i badeværelset kan der konstateres en fin revne i fliserne.
Konklusion:	Det vurderes at det er en mindre svind- eller sætningsrevne.
Fejl og forsømmelser:	BB har i TR registreret skader ved Bygning C, 9.2 Vægkonstruktion/-beklædning: <i>K3 - Der er åbne fuger mellem fliser <u>samt skadede fliser</u> og overflader af træ også ved bruseniche og badekar. Der er risiko for opfugtning af bagvedliggende bygningsdele med skade til følge. Etablering af brusekabine anbefales.</i> At skaden er registreret under bygning C er en fejl, fordi BB har undtaget bygning C for huseftersyn, men det vurderes at beskrivelsen entydigt omfatter det pågældende badeværelse, og er dækkende for skaderne. Den pågældende revne er dog ikke specifikt registreret.
Overslag over udbedringsudgifter incl. moms .	Udskiftning af den revnede fliserække vurderes at koste Kr. 2.000,00
Forbedringer:	Ingen
Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Eventuelt	Ingen bem.
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 50, Ingen udluftning fra toiletrummet	Der er ikke aftræk fra toiletrummet, og vinduet er ikke oplukkeligt. Ingen ventil eller luftspalte for tilførelse af friskluft
Konklusion:	Ventilationsforholdene i toiletrummet opfylder ikke reglerne i Bygningsreglementet. Det vurderes at toiletrummet er indrette indenfor de

	seneste 15 år.
Fejl og forsømmelser:	Ulovlighederne burde være registreret i TR og karakteriseret med K2 eller K3, da der kan være risiko for skader på andre bygningsdele
Overslag over udbedringsudgifter incl. moms .	Lovliggørelse af ventilationsforholdene, kanal til det fri og spalte under dør, vurderes at koste Kr. 3.000,00
Forbedringer:	Ingen
Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Eventuelt	Ingen bem.

Værelser bygning 3 / A

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 51, Gulvet er med fugtskader (danner "vaskebræt"), og der kommer vand ned fra loftet efter regnvejr	Gulvet er fyrretræ på strøer, ca. 100 mm brede brædder. Der ses enkelte gamle fugtskjolder især i hjørnet foran vinduespartiet. KK oplyser om, at der ved kraftig regn kommer vand gennem loftet. Der var ingen fugtskjolder på loftet. Gulvet var tørt ved besigtigelsen, men har "vaskebræt" udseende som indikerer, at det har være fugtigt. Enten er det lagt med fugtige brædder eller der kommer fugt op fra underlaget. Det virker usandsynligt, at oppefra kommende vand skulle medføre at hele gulvet bliver opfugtet og danner "vaskebræt".
Konklusion:	Det er ikke muligt for skønsmanden, at finde årsagen til "vaskebræt" udseende. Det kræver destruktivt indgreb for at undersøge forhold nede i gulvkonstruktionen.
Fejl og forsømmelser:	Det vurderes at det ikke er en fejl , at forholdet ikke er registreret i TR. Der er almindeligt forekommende at gulve i gamle huse danner "vaskebræt". Gulvet er intakt og uden andre skader.
Overslag over udbedringsudgifter incl. moms .	Optagning og etablering af et nyt gulv vurderes at koste Kr. 25 - 35.000,00
Forbedringer:	Ikke vurderet, da det må afhænge af årsagen til skaden.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Eventuelt	Ingen bem.

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 52, 66 Der er fugtskjolder på loftet ved skorstenen i stueplan og på 1.sal	Skorstenen er placeret ca. midt i værelset i stueplan og ved tværskillevæg på 1.sal. Der ses ingen fugtskjolder på loftet i stueplan, men en svag mørk stribe på den pudsede skorsten. På 1.sal er der tegn på at der komme vand ned på loftpladerne, disse er opsvulmet omkring skorstenen. Der kunne ikke registreres fugt ved besigtigelsen, heller ikke den xx.xx. hvor det var regnvejr.
Konklusion:	Det vurderes, at der er eller har være utætheder ved skorstensinddækningen. På grund af stor højde udvendig og manglende gangbro, er det ikke muligt at besigtige skorstensinddækningen.
Fejl og forsømmelser:	BB har registreret under 5.2 Loftbeklædning: <i>K1 – Der er tørre fugtspor på loftet over brændeovn.</i> Det vurderes at registreringen er rigtig, men kunne være karakteriseret med UN, idet der mangler oplysninger om, at der kan være risiko for utæt inddækning i taget. Også fordi sælger oplyser, at der ikke er foretaget reparationer efter fugtskader. BB har registreret at tagrummet ikke er besigtiget.
Overslag over udbedringsudgifter incl. moms .	Det vurderes at inddækningen kan repareres for Kr. 3 – 5.000,00
Forbedringer:	Ingen
Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Eventuelt	Ingen bem.
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 54, Skjold på gulvet og der kommer vand ned flere steder fra loftet under altanen	Der kunne konstateres en mørk skjold midt på gulvet i værelset længst mod nord. Skjolden havde mest karakter af at være en fedtplet. Ved genbesigtigelsen 26. maj var skjolden næsten væk. Der var ingen fugtskjolder på loftet.
Konklusion:	Det er ikke muligt at registrere skader eller nærliggende risiko herfor.
Fejl og forsømmelser:	Ingen

Overslag over udbedringsudgifter incl. moms .	Ikke beregnet
Forbedringer:	Ingen
Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Eventuelt	Ingen bem.
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 55, Der er ingen varmforsyning i de to værelser	De to værelser længst mod nord er uden opvarmning. Der er monteret stikkontakter ved gulv langs væggene.
Konklusion:	Det vurderes, at det ikke er en skade, og at der ikke er nærliggende risiko for skader (ingen vandinstallationer i den del af huset).
Fejl og forsømmelser:	Det vurderes at der ikke er sket fejl eller forsømmelser, men som god forbrugeroplysning kunne BB have registreret forholdet.
Overslag over udbedringsudgifter incl. moms .	Ikke vurderet
Forbedringer:	Ikke vurderet
Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Eventuelt	Ingen bem.
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 56, Terrassedøren er nedbrudt forneden og i karmtræ	Det kan konstateres at der er nedbrudt træ i terrassedøren i værelse længst mod nord. Terrassedøren vender mod vest.
Konklusion:	Fugt, ælde og måske mangelfuld vedligeholdelse har medført trænedbrydning.
Fejl og forsømmelser:	BB har registreret følgende under 4.1 Døre: K2, Der er nedbrydning i flere døre og vinduer også mod vest. Det er en fejl at registreringen omfatter vinduer under punktet døre, men i det påklagede forhold er døren placeret mod vest, så det vurderes at skaden er registreret, men en specifik angivelse mangler.
Overslag over udbedringsudgifter incl. moms .	Ny dør vurderes til Kr. 10.000,00

Forbedringer:	Døren vurderes at være 10 – 15 år gammel, så forbedringsdelen vurderes til 50 %.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Eventuelt	Ingen bem.

Bygning 3 / A, 1.sal

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 57, Loftet er utæt ved skorstenen i værelse mod syd	Der konstateredes gamle fugtskjolder, i loftet omkring skorstenen. Skjolderne var mørke af løbesod. Der var ikke fugt i loftet ved besigtigelsen.
Konklusion:	Det vurderes at der er tale om utæt inddækning i taget.
Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke registreret i TR. BB har i sin svarskrivelse henvist til at KK i tilstandsrapporten er oplyst om, at forholdet ikke er omfattet jf. tilstandsrapportens side 4 og 5: <i>Da det ikke regnede ved huseftersynet, er der ikke besigtiget for utætheder i tag og afløb fra tag.</i> <i>Der var ved huseftersynet ikke tegn på utætheder.</i> Det vurderes, at fugtskjolder på lofter er tegn på, at der kan være utætheder, så logikken i forbeholdet og svaret er svær at gennemskue. Det er en fejl at forholdet ikke er registreret og karakteriseret med UN. Også fordi sælger oplyser, at der ikke er foretaget reparationer efter fugtskader. BB har registreret at tagrummet ikke er besigtiget.
Overslag over udbedringsudgifter incl. moms .	Det vurderes at inddækningen kan repareres for Kr. 3 – 5.000,00
Forbedringer:	
Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Eventuelt	Ingen bem.

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 58,59, 61, 63, 65a, Gulvet er ødelagt, faldt igennem i værelset da der var gulvtæppe, trådt igennem i køkken-alrum. Gulve er skæve og fjedrer meget. Gulvlister svæver over gulvet i værelset.	Gulve er 180 mm fyrretræsplanker, og af forskellig kvalitet og alder i værelse mod syd, i øvrige rum er det samme kvalitet og dimension. Gulvbrædderne fjedrer meget ved almindelig gangbelastning. I værelse mod øst, toiletrum, køkken og i stue, er der steder hvor der er udført "flyvestød" (samling uden understøtning) hvor gulvbrædderne er flækket i fer og not samlingerne. Parterne er enige om, at der var væg til væg tæppe i værelse mod øst ved huseftersynet. Her er der og ved indvendige vægge stor afstand mellem gulv og fodliste.
Konklusion:	På grund af lang afstand mellem understøtningerne , ca. 1 m, fjedrer gulvet unormalt meget. Og på grund af mangelfuld understøtning af stødsamling, er der flere steder trådt igennem gulvet. Der er sket sætninger i bjælkelaget over den gamle stald, hvorved gulvene generelt har sat sig og der opstår afstand mellem gulv og forliste.
Fejl og forsømmelser:	BB har i TR under punkt 6.2 Belægninger registreret: <i>K1 - Der er knirkelyde og nedbøjning af gulve ved betrædning på 1.sal. Og vest for brændeovn er der svigtende understøtning.</i> På 1.sal er der et værelse, toiletrum, køkken-alrum og stue (med brændeovn). I værelse, køkken-alrum og stue er der nærliggende risiko for at træde igennem gulvet på grund af svigt, så karakteren K2 ville have været mere retvisende. Det er dog ikke muligt for skønsmanden at vurdere tilstand og tilgængelighed ved huseftersynet.
Overslag over udbedringsudgifter incl. moms .	Det vurderes at gulvet kan understøttes og udbedres for Kr. 8-10.000,00
Forbedringer:	Ingen
Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Eventuel	Ingen bem.
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 60, Utætte vinduer i værelse og toiletrum mod syd	I værelset er der et tagvindue mod øst og et fast vindue der vender mod syd, dette vindue er gennemgående og dækker også toiletrummet. Over tagvinduet er der gamle fugtskjolder på tilsætningen. I det faste gavlvindue er der nedbrudt træ i bundkarmen.
Konklusion:	Det vurderes at fugtskjolderne stammer fra regnvand genne taget (se klagepunkt 81) Vinduet mod syd er nedbrudt i træværket på grund af

	forkert montering af den faste karm.
Fejl og forsømmelser:	BB har ikke registreret fugtskjolderne ved tagvinduer, var de tilstede ved huseftersynet burde skaden være registreret i karakteriseret med UN. Bl.a. fordi sælger oplyser, at der ikke er foretaget reparationer efter fugtskader. BB har registreret, at tagrummet ikke er besigtiget. Og BB har registreret skader i TR under 4.2 Vinduer: <i>K3 – Sålbænk mangler under vindue i gavl mod syd.</i> Men ikke nedbrudt træ i vindueskarmen, men kun i <i>bundglasliste mod syd.</i> BB burde have registreret råd i vinduet og karakteriseret skaden med K2.
Overslag over udbedringsudgifter incl. moms .	Nyt gavlvindue inkl. sålbænk vurderes at kost Kr. 12.000,00
Forbedringer:	80 %
Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Eventuelt	Ingen bem.
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad. 62, Vægge i toiletrum er skæve	Der kunne ikke konstateres unormalt skæve vægge. badeværelsesmøblet, der er ophængt på væggen, er skævt monteret (vælter ud foroven), derved synes vægge at være skæv.
Konklusion:	Ingen skader.
Fejl og forsømmelser:	Ingen
Overslag over udbedringsudgifter incl. moms .	Ikke vurderet
Forbedringer:	Ingen
Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Eventuelt	Ingen bem.

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 64, Ingen fuger mellem køkkenvask og væg, bordpladen er ødelagt af vandskade	Der er ikke monteret skureliste i bagkanten af køkkenbordspladen, fugtskade omkring blandingsbatteriet.
Konklusion:	På grund af den manglende skureliste trænger der vand ned i den ubeskyttede bordplade.
Fejl og forsømmelser:	BB har under 3.6 Indvendig vægge registreret en skade: <i>K1 – Blød fuger mangler mellem bordplade og væg ved køkkenvask og håndvask.</i> BB burde have angivet hvilket køkkenbord der er tale om, idet der er to køkkener og to håndvaske, en i hvert toiletrum.
Overslag over udbedringsudgifter incl. moms .	Montering af skureliste på bordplade vurderes at koste Kr. 2.500,00 . Heri er ikke regnet rep. af den opfugtede bordplade, hvilket nok ikke kan lade sig gøre. En ny bordplade vurderes at koste Kr. 8.000,00
Forbedringer:	Ingen ved montering af skureliste. 50 % ved ny bordplade.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Eventuelt	Ingen bem.
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 65, Emhætten er ikke ført over tag, men slutter i tagrummet	Aftræksrør fra emhætten i køkkenet på 1.sal er ikke ført over tag, men udmunder i tagrummet, hvor der mangler hætte over tag.
Konklusion:	Der er nærliggende risiko for kondensfugt i tagrummet, tagplader og træværk er udsat for fugt.
Fejl og forsømmelser:	Udvendig er det åbenbart, at der ikke er monteret en taghætte i tagfladen. Indvendig i tagrummet hænger den hvide, uisolerede flex-slange op over hanebåndet. BB har forbehold, tagrummet er ikke besigtiget på grund af manglende adgangsmulighed. Dette er en forkert oplysning, der er en adgangslem i gavlvæggen i stuen på 1.sal længst mod vest til tagrummet (her er der loft til kip). Sælgeroplysningerne bekræfter, at der er adgang til tagrum. Der er ikke monteret gangbro, så eftersynet kan kun foretages fra lem, men herfra kan det uisolerede aftræksrør registreres.

Overslag over udbedringsudgifter incl. moms .	Montering af taghætte og isolering af rør vurderes at koste Kr. 3.000,00
Forbedringer:	Ingen
Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Eventuelt	Ingen bem.
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 67, 68, 69 Der kommer vand ned ved regn gennem skråvægge og skunkvæg og ved vinduer, vandet trænger ned i underliggende værelser	Det er tale om stuen mod nord på 1.sal. På loft og skråvægge er der ingen tegn på at der komme vand ind. Ved det høje vindue i kvist mod vest er der gamle, tørre fugtskjolder i overgangen mellem skunk- og skråvæg.
Konklusion:	Det kan ikke udelukkes at der kommer vand ind, se klagepunkt 90. Fugtskjolden ved det høje vindue kan stamme fra utæt inddækning.
Fejl og forsømmelser:	Det vurderes, at fugtskjolder ved vinduet er tegn på, at der kan være utætheder. Hvis skaden var tilstede ved huseftersynet, er det en fejl at forholdet ikke er registreret og karakteriseret med UN. Også fordi sælger oplyser, at der ikke er foretaget reparationer efter fugtskader. BB har registreret at kvisten ikke er besigtiget på grund af stor højde. Det vurderes at forbeholdet medfører skærpet opmærksomhed omkring de indvendige forhold som kan registreres. Skønsmanden har ikke fundet utæthederne, da den store højde kræver en lang stige.
Overslag over udbedringsudgifter incl. moms .	Det skønnes at en reparation kan udføres for Kr. 1.500 – 3.000,00.
Forbedringer:	Ingen
Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Eventuelt	Ingen bem.

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 70,71, Hanebånd er ustabile, gennem hele husets længde og der er for stor afstand mellem hanebåndsspær	Bygning 3 er en gammel staldbygning, der er ombygget til bolig. Den oprindelige tagkonstruktion er ikke ændret, den er med hanebåndsspærfag med stolpeunderstøtte rem under hanebånd. Ved ombygningen er der udført skunkstolper. Afstanden mellem hanebåndsspær er ca. 1,0 – 1,3 m
Konklusion:	Det er en normal konstruktion for den tids bygninger (1900), og der er ikke tegn på svækkelser eller stabilitetsproblemer. Der er svage nedbøjninger mellem understøtningspunkterne, hvilket er helt normalt for en over 100 år gammel konstruktion. Det understreges at konstruktionen nok ikke opfylder nutidige styrkekrav, så hvis man udskifter den nu meget lette tagdækning (Onduline-plader) til andet og tungere tagbelægning, kræver det at der udføres en nærmere beregning.
Fejl og forsømmelser:	Det vurderes at der ikke er sket fejl eller forsømmelser.
Overslag over udbedringsudgifter incl. moms .	Ikke vurderet
Forbedringer:	Ikke vurderet
Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Eventuelt	Ingen bem.
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 73, Ved vindue i vestfacaden er der råd i trempelstolpe/bjælkeende	Ved kvistvindue mod vest kan det konstateres at der er råd i bjælken ved vederlaget.
Konklusion:	Der er tale om en gammel skade.
Fejl og forsømmelser:	Skadestedet er normalt afdækket med isolering og er ikke tilgængeligt uden destruktivt indgreb.
Overslag over udbedringsudgifter incl. moms .	Ikke vurderet
Forbedringer:	ingen
Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Eventuelt	Ingen bem.

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 74, Altan, når det regner trænger der vand ned gennem altangulvet og ned i underliggende værelse	I den nordlige ende af bygningen er indrettet en altan der ligge halvt inde i huset og halvt ude understøttet af en stolpekonstruktion. Altanbunden er belagt med tagpap med fald ud. Herpå er udlagt strøer som underlag for gulvplanker lagt med mellemrum. Med regn og blæst fra nord, er altanen over beboelsen udsat.
Konklusion:	Ved en visuel besigtigelse kunne der ikke konstateres utætheder eller tegn herpå. I rummet under altanen var der ikke fugtskjolder på loftet.
Fejl og forsømmelser:	Det vurderes at der ikke er sket fejl eller forsømmelser.
Overslag over udbedringsudgifter incl. moms .	Ikke vurderet
Forbedringer:	Ingen
Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Eventuelt	Ingen bem.
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 75, 86, Altan, nedbrudt træ i overside af hanebåndsspær, i beklædning på fronten af altanen og forneden i stolpe	I overside af hanebånd er der nedbrudt træ Nedbrudt finer i beklædningen på fronten af altanen. I stolpe længst mod øst er der nedbrudt træ forneden.
Konklusion:	Fugt og ælde har nedbrudt hanebåndsspæret, fronten på altanen og stolpen. Det vurderes at skaderne var tilgængelige ved huseftersynet.
Fejl og forsømmelser:	Burde være registreret i tilstandsrapporten, og karakteriseret med K2. BB's svar er forkert. Det er skønsmandens vurdering at uanset alder skal skader registreres, og at altaner er en del af bygningen. Altaner er en selvstændigt bygningsdel opført i tilstandsrapporten, under 3.4 Altaner.
Overslag over udbedringsudgifter incl. moms .	Det vurderes at de tre skader kan udbedres for Kr. 7,000,00
Forbedringer:	Ingen

Eventuelle forligsdokumenter:	Ingen
Eventuelt	Ingen bem.

Garage bygning 5 / B

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 76, Nedbrudt træ i alle vindue og døre	Der er tale om genbrugsvinduer. Der kan konstateres gamle angreb af borebiller i mindre omfang, ved gennemgangen fandt skønsmanden et vindue i nordfacaden, nr. 2 fra øst med nedbrudt træ i mindre omfang. Døren i facaden mod nord sidder løs
Konklusion:	Vinduerne er i rimelig god stand, og uden væsentlige skader. Døren gøres fast, alm. vedligeholdelse.
Fejl og forsømmelser:	BB har undtaget bygningen fra huseftersyn. Dette er en fejl, og begrundelsen er forkert, da bygningen er opført i 1992.
Overslag over udbedringsudgifter incl. moms.	Ingen skader
Forbedringer:	Ikke vurderet
Eventuelle forligsdokumenter:	Ingen
Eventuelt	Ingen bem.
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 77, Der mangler fuger omkring vinduerne	Det kan konstateres at der ikke er fuget omkring vinduer og døre i bygningen.
Konklusion:	Der er risiko for vandindtrængning og nedbrydning af træværket
Fejl og forsømmelser:	Burde være registreret i TR og karakteriseret med K2.
Overslag over udbedringsudgifter incl. moms .	Det vurderes at fugning om vinduer, døre og port kan udføres for Kr. 2.600,00
Forbedringer:	Ingen

Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Eventuelt	Ingen bem.
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 78, På 1.sal mangler der gulvbrædder langs en del af facaden mod syd	På en strækning af ca. 6 m mangler der montering af 4 stk gulvbrædder.
Konklusion:	Manglen er åbenbar og der er risiko for personfare.
Fejl og forsømmelser:	Burde være registret og karakteriseret med K3.
Overslag over udbedringsudgifter incl. moms .	Vurderes til Kr. 3.000,00
Forbedringer:	Ingen
Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Eventuelt	Ingen bem.
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 79, 81, Ved regnvejr drypper det ned fra tagpladerne	Der er fugtskjolder på undersiden af tagpladerne og flere steder kommer der lys ind ved sømhullerne.
Konklusion:	Flere søm har arbejdet sig lidt op, så der kan trænge vand ind. Der er tale om små vandmængder og der ses ingen følgeskader. Det vurderes at vandet hurtigt tørrer ud, da loftet er åbent og godt ventileret.
Fejl og forsømmelser:	Forholdet kunne være registreret og givet karakteren K3. BB har undtaget bygningen fra huseftersyn. Dette er en fejl, og begrundelsen er forkert, da bygningen er opført/genopført i 1992, der er nye vægge og ny tagkonstruktion.
Overslag over udbedringsudgifter incl. moms .	Ingen skade, pladesøm kan eftersømmes. Udgiften hertil vurderes til Kr. 3.000,00
Forbedringer:	Ingen
Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Eventuelt	Ingen bem.

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 80, Mange aktive borebiller i træværket	Skønsmanden kunne ikke konstatere aktive borebiller eller gamle huller i træværket i et omfang der berettiger til registrering.
Konklusion:	Ingen skade
Fejl og forsømmelser:	Ingen
Overslag over udbedringsudgifter incl. moms .	Ikke vurderet
Forbedringer:	Ingen
Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Eventuelt	Ingen bem.
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 80 b (80) For lang bjælkeafstand i etageadskillelsen	Bjælkerne i etageadskillelsen spænder fra facade til facade, ca. 6,5 m og understøttet af stolper på midten,
Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering at etageadskillelsen er stabil og uden skader.
Fejl og forsømmelser:	Ingen
Overslag over udbedringsudgifter incl. moms .	Ingen
Forbedringer:	Ingen
Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Eventuelt	Ingen bem.

Bygningerne udvendig

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 82, Bygning 3 og 5 / A og B: Meget løs facadepuds mod vest, malingen falder af	Facaden mod nord på bygning 5 er repareret af KK. Facaden mod vest har en del kosmetiske malerafskalninger.
Konklusion:	Inge skade
Fejl og forsømmelser:	BB kunne have registreret afskalningerne og karakteriseret forholdet med K0 eller K1
Overslag over udbedringsudgifter incl. moms .	Almindelig vedligeholdelse.
Forbedringer:	Ingen
Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Eventuelt	Ingen bem.
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 84, 85, Bygning 4 / C: Mange revner i facadevægge og afskalninger	Bygningen er opført i gasbetonblokke, og der er fine svindrevner i de fleste mørtelfuger. Malingen er afskallet flere steder.
Konklusion:	Det er almindeligt forekommende og kendt at gasbetonmurværk revner i mørtelfugerne.
Fejl og forsømmelser:	BB burde have registreret skaderne og givet karakteren K1 eller K2. BB har undtaget bygningen fra huseftersyn. Dette er en fejl, og begrundelsen er forkert, da bygningen er max. 40 år gammel og ellers i god stand og konstrueret rigtigt.
Overslag over udbedringsudgifter incl. moms .	Udskiftning af fugerne og maling af facaden vurderes at koste kr. 12.500,00
Forbedringer:	50%
Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Eventuelt	Ingen bem.

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 87, Bygning 3 og 5 / A og B: Forneden i trempelbeklædningen er der nedbrudt træ	Begge bygninger er udført med trempelkonstruktion. Trempelbeklædningen er udført med finerplade med spor. Ved gennemgangen kunne der ikke konstateres nedbrudt træ eller andre skader end lidt afskalning af maling.
Konklusion:	Der er ingen skader, men tale om alm. vedligeholdelse.
Fejl og forsømmelser:	Ingen
Overslag over udbedringsudgifter incl. moms .	Ikke vurderet
Forbedringer:	Ingen
Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Eventuelt	Ingen bem.

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad. 88, 90 Bygning 5 / B: Tagkonstruktionen (belægningen) mange søm stikker op og vand kommer ind. Vedrørende underdimensionering se punkt 70.	Tagbelægningen er udført af Onduline-plader, det er ikke muligt at fastsætte alderen på pladerne. Efter producentens vejledninger bør disse anvendes til mindre huse herunder småhuse som kolonihavehuse, redskabsskure, garager eller legehuse. Der er tale om en tagflade på ca. 230 m². Ved huseftersynet er ejendommen registreret som Fritidshus, senere den xx.xx..2007 er registreringen ændret til Enfamiliehus. I tagfladen er der flere tegn på nedslidning, al bestrøning er vasket af. Flere steder er tagbølgerne ude af facon, trykket flade og vipper op, og mange pladesøm har arbejdet sig op, der er risiko for vandindtrængning.. Når man ser ind på hanebåndsloftet, er der mange lysindfald fra sømhuller der indikerer utætheder. Inddækningen omkring skorstenen er indefra tætnet med isoleringsmateriale (kan ses fra loftlemmen).
Konklusion:	Skønsmanden mener ikke at tagpladerne er egnet til denne store konstruktion, som rummer beboelse i to plan. Derudover er der mange indikatorer der peger på at tagbelægningen er udtjent, og at BB burde have registreret skaderne og karakteriseret forholdene med K3.
Fejl og forsømmelser:	BB har anvendt en usædvanlig undtagelse i punkt 2 under bemærkninger: <i>Da det ikke regnede ved besigtigelsen, er der ikke besigtiget for utætheder i tag og afløb fra tag.</i> Der er her tale om en meget grov forsømmelse, og tilsidesættelse af reglerne for gennemførelse af et huseftersyn.
Overslag over udbedringsudgifter incl. moms .	Ny tagbelægning af type Onduline vurderes at koste Kr. 95.000,00 Ny tagbelægning af type Decra vurderes at koste Kr. 135.000,00
Forbedringer:	80%
Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Eventuelt	Ingen bem.

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 91, Tagvand afvander ud på terræn	Fra alle tagnedløbsrør på alle bygninger løber tagvandet ud på terræn
Konklusion:	Flere steder opfugter tagvandet mur og sokkel, der kunne dog ikke konstateres fugtskader de pågældende steder.
Fejl og forsømmelser:	BB har under 1.1 Udvendigt terrænfald registreret: <i>K3- Der er utilstrækkelig sokkelhøjde samt fald mod bygning også mod vest. Der er risiko for opfugtning af bygningen til følge. Bortledning af overfladevand anbefales.</i> En væsentlig del af overfladevandet kommer fra nedløbsrørene, som kunne være omtalt i skadesregistreringen. Men KK er efter skønsmandens vurdering indirekte gjort opmærksom på problemerne ved tagnedløbene i ovennævnte beskrivelse og karakteren K3.
Overslag over udbedringsudgifter incl. moms .	At fortage en beregning af udgifterne kræver et afvandingsprojekt.
Forbedringer:	Ikke vurderet
Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Eventuelt	Ingen bem.