

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Unøjagtig udfyldning af sælgeroplysninger. 2. Fugt i kælder. 3. Skade på trapper. 4. Råd i vinduer og døre samt punkterede ruder. 5. Huller i murværk. 6. Gyngende/eftergivende gulve. 7. Defekt skorsten. 8. Generelle bemærkninger.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Solskin, 22 gr.,
Eventuelle forligsdrøftelser:	Forlig blev drøftet. Den bygningssagkyndige ønskes ikke at indgå forlig, idet der ikke efter hans opfattelse forefindes fejl/mangler, der ikke er medtaget i rapporten.
Eventuelt	Der er tegnet ejerskifteforsikring med en selvrisiko på kr. 35.000.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Klagepunkt 1:	Urigtige sælgeroplysninger
Ad. 1: Klagers påstand:	Der er afgivet groft unøjagtige oplysninger, bl.a. står vandet op af gulvafløb i kælder. Vægge er kraftig opfugtet og vandet driver ned af disse. Der er mange punkterede termoruder, garage er selvbyg.
Ad 1: Den bygningssagkyndiges forklaring:	Det er sælger, der har udfyldt oplysninger.
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Forholdet falder udenfor ordningen og må afklares af anden vej.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Klagepunkt 2:	Fugt i kælder
Ad. 2: Klagers påstand:	Ved overtagelse var der en ram og fugtig lugt i kælderen. Træpaneler på vægge var bulet og vandet drev ned af disse. Fugtproblemer er ikke anført i rapporten.
Ad 2: Den bygningssagkyndiges forklaring:	Det fremgår af rapporten pkt. 1.1: "Ved kældertrappe har terrænet fald ind mod huset, hvilket bevirker opfugtning af sokkel/murværk". Endvidere fremgår af punkt 2.2: "På vægge i badeværelse i klæder forekommer der stedvis en smule løsning og afskallet puds". Nævnte forhold beskriver fugt i kælderen.
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Træpaneler på skillevægge er fjernet, hvorefter der på opsat tapet. Vægge er opfugtet til ca. 18 % ved gulv. I værelse mod øst er der fortsat profilbrædder på ydervæg. I værelse mod vest har der ikke været påsat brædder på ydervæggen. Der er målt 40 % fugt i væggen ved gulv og 32 % i jordhøjde. Der er porøst puds samt saltudtræk. I badeværelse er brusekabine og WC fjernet. Vægge er opfugtet med porøst og afskallet puds.

Ad 2. Konklusion:	Vægge i badeværelse i korrekt beskrevet i rapport. Ydervæg i værelse mod vest er ikke beskrevet. Kældre, som er udført i 1964 uden isolering, må ikke forventes at være tørre. Klager er indflyttet 9 måneder efter udarbejdelse af tilstandsrapport. I perioden kan der være sket en udvikling af opfugtningen.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Den indklagede burde, selv om der kun skal tages stikprøver, have bemærket og anført opfugtningen af væg i værelse. At fjerne porøst puds vil ikke hjælpe meget, idet fugtkilden er udvendig samt at kældervægge er massiv beton. En løsning kunne være at opstille en forsatsvæg af stålskelet, beklædt med gipsplader samt isoleret.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Opsætning af forsatsvæg udgør kr. 3.600. Isolering af væg udgør kr. 1.000.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Klagepunkt 3:	Skade på trapper
Ad. 3: Klagers påstand:	Trappen er forsøgt udbedret. Trappen er så skadet, at den bør fjernes.
Ad 3: Den bygningssagkyndiges forklaring:	Det fremgår at tilstandsrapporten punkt. 1.3: "Mur omkring udvendig trappe har afskalninger og udfaldne fuger i klinkebelægningen samt sætninger og revner langs sokkel.
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	Brystningsmur er med afskallede tagsten, revnede og defekte fuger. Afdækning på brysningsmur er løs. Der er flere defekte fuger ved klinker. Revner, hvor trin støder imod soklen på boligen.
Ad 3. Konklusion:	Den bygningssagkyndige har beskrevet de konstaterede forhold.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Der foreligger ingen fejl/forsømmelse.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Klagepunkt 4:	Råd i vinduer og døre samt punkterede ruder
Ad. 4: Klagers påstand:	Alle vinduer er med råd og nedbrudt. Over halvdelen af ruderne er punkterede. Terrasse- og kælderdoor er med råd. Klager har efterfølgende udskiftet vinduer og dørparti mod vest, kælderdoor og vinduer mod øst samt kældervindue mod syd.
Ad 4: Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der er taget forbehold for evt. punkterede termoruder. Det kunne ikke konstateres råd i elementer ved besigtigelsen.
Ad 4. Der kunne konstateres følgende:	I terrassedør mod øst er der 4 punkterede ruder og i vindue ved siden af er der ligeledes 4 punkterede ruder. De vinduer, som ikke er udskiftet, er alle udtørret og trænger til malerbehandling. Der er ikke konstateret råd.
Ad 4. Konklusion:	Evt. råd i udskiftede vinduer og døre er der ingen bemærkninger til, idet elementer er fjernet. At vinduer/døre trænger til maling nu, er ikke usandsynligt. Med hensyn til punkterede ruder, er der taget forbehold.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes ikke, at der er begået fejl/forsømmelser.
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udskiftning af 8 ruder, kr. 8.000.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Klagepunkt 5:	Huller i murværk
Ad. 5: Klagers påstand:	Der er flere huller i mursten samt defekt murværk.
Ad 5: Den bygningssagkyndiges forklaring:	Følgende fremgår af tilstandsrapporten: "Over vinduesparti mod vejen er der sætninger og revner i murværket. Murværk har nogle enkelte steder udfaldne og manglende fuger samt kosmetiske skader".
Ad 5. Der kunne konstateres følgende:	Vestgavl revner i murværk samt sten, der er udskiftet, over vinduesparti, idet disse falder ned i forbindelse med vinduesudskiftningen. På øvrige facader er der enkelte defekte fuger. Defekte fuger og sten på østgavl, hvor lampe og afbryder har siddet. I sydfacade er der huller efter bolte og lignende fra fastgørelse af parabolantenne. Klager oplyste, at hun har nedtaget parabolantenne. Det vurderes, at sælger har nedtaget lamper på gavl mod øst i forbindelse med fraflytning.
Ad 5. Konklusion:	Skader på murværk er korrekt beskrevet. Skader i sten/fuger efter nedtagning af parabol samt lamper er den bygningssagkyndige uvedkommende, idet dette er sket efter udarbejdelse af rapport.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Der foreligger ingen fejl/forsømmelser.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Klagepunkt 6:	Gyngende /eftergivende gulve.
Ad. 6: Klagers påstand:	Gulve er gyngende og giver efter.
Ad. 6: Den bygningssagkyndiges forklaring:	Det fremgår af rapporten. "I værelse op mod stuen er der niveauforskel i gulvet. Gulve har partielt knirkelyde og er eftergivende pga. stor afstand mellem bjælkerne".
Ad. 6: Der kunne konstateres følgende:	Gulv er eftergivende ved dør fra køkken samt langs vinduesparti mod vest. Der er knirkelyde langs vinduespartiet.
Ad 6. Konklusion:	Forholdene er korrekt beskrevet, dog uden stedsangivelse.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Der foreligger ingen fejl/forsømmelser.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Klagepunkt 7:	Defekt skorsten
Ad. 7: Klagers påstand:	Vægge i entré er opfugtet. Loft i værelse er fugtskadet. Skorstenspipe med defekt mursten og fuger.
Ad 7: Den bygningssagkyndiges forklaring:	På besigtigelsestidspunktet var skorstenspipe pudset og det ses, at der er foretaget lapninger, hvilket fremgår af rapporten.
Ad 7. Der kunne konstateres følgende:	Skorstenspipe er vandskuret. Der er omfattende frostskaader på sten og fuger.
Ad 7. Konklusion:	Den bygningssagkyndige har bemærket reparation af puds på skorstenspipe, hvorfor det antages, at skorstenen ikke var behæftet med de fejl, som ses på nuværende tidspunkt. Skorstenspipe skal mures om.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl/forsømmelser.
Ad. 7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ny skorstenspipe incl. inddækning, kr. 11.800.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Klagepunkt 8:	Generelle bemærkninger
Ad. 8: Klagers påstand:	Der er oplyst i generelle kommentarer, at huset indenfor de senere år har gennemgået istandsættelse og modernisering med bl.a. montering af nyt køkken, bad m.v.. Køkkenet er ikke nyt, hvorfor der er en fejl, at dette er anført.
Ad 8: Den bygningssagkyndiges forklaring:	Det vurderes, at køkkenet er udskiftet og det ikke er det originale, der står der.
Ad 8. Der kunne konstateres følgende:	Det vurderes, at køkkenet er ca. 10-15 år gammelt.
Ad 8. Konklusion:	Ovennævnte falder udenfor ordningen.