

Oversigt over klagepunkter:	1. ternitplader 2. ammentrykt isolering 3. ngen gangbro 4. åd i vinduer (2 stk. på 1. Sal og 1 stk. i stuen) 5. åd i kældervindue 6. kævheder i stuegulv 7. anglende understøtning 8. nækkede mosaikstifter 9. solering af rør i krybekælder 10. åd i udhusdør 11. ntet afløb til vaskemaskine 12. åd i bærende bjælke 13. åd i udhusvindue Der henvises til sagens Bilag A - Klager fremførte yderligere 4 nye forhold 14. l-gulvvarme ikke færdiggjort 15. pot i loft på badeværelse er ulovlig 16. oiletafløb i stuen ulovlig, og lugter 17. tæt tegltag over udhus, for lille fald (Litra B)
Klagers påstand:	Beløb anslået kr. 140.000,- for punkt 1 til 14. Nye punkter nr. 14 til 17 er ikke prissat af klager.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Fremgår af bilag fra ankenævnet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol, ca. 14°C. Let vind.

Øvrige forhold:	Klager oplyste at der ikke var udført arbejde på ejendommen efter overtagelsen. Klager fremsatte nye klagepunkter nr. 14 til 17, som ikke fremgår af klageskemaet.
-----------------	--

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
I henhold til oversigt Bilag A: 1. ternitplader 2. ammentrykt isolering 3. ngen gangbro 4. åd i vinduer (2 stk. på 1. sal og 1 stk. i stuen) 5. åd i kældervindue 6. kævheder i stuegulv 7. anglende understøtning 8. nækkede mosaikstifter 9. solering af rør i krybekælder 10. åd i udhusdør 11. ntet afløb til vaskemaskine 12. åd i bærende bjælke	Ad 1: Fiberarmerede bølgeplader dateret 23.10.96, oplagt på nye lægter. På undersiden har pladerne pletvise hvide/grå udslet, typisk med skarpe afgrænsninger til områder, der ikke har udslet. Nye lægter har ikke spor af skimmel. Træværk tørt < 15 % fugt. God ventilation i tagrum via riste i gavle. Ad 2 og 3: Mineraluldsisolering, udlagt mellem hanebåndsspær, som er sammentrædt især omkring loftlem. Der er ingen gangbro. Ad 4 og 5: Nævnte vinduer er ældre trævinduer, der har betydelige rådskader. Glaslister er nedbrudte og har været utætte i flere år. Ad 6 og 7: Egeparket med sildebensmønster (mod vej) og fyrretræsgulv (mod gården). Egeparket gulvet har løftet sig en del, hvilket især er synlig i åbningen mellem de to stuer. Egeparketgulvet knirker og gir efter. Ad 7: Forholdet kunne ikke konstateres (skjult forhold) Ad 8: Glasmosaik 5x5 cm. på toiletgulv i stueplan, med en del porøse fuger. 3 stk. mosaik er revnede. Ad 9: Rørisolering udført med ca. 30 mm isoleringsmætter løst og dårligt tilpasset. Kan kun delvis besigtiges fra krybekælderåbning. Simpel bræddedør, skæv og utæt. Døren har tydelig trænedbrud især i nederste halvdel ved hængsel. Vaskemaskine i udhus er forbundet med slange (5/4" plast) til tagbrønd ved beboelsesbygning. Slangen er ført gennem ydermur og ligger oven på gårdspladsens belægning. Kan kun opfattes som interimistisk løsning. Bærende bjælke (døroverligger) over udhusdør, litra C, har massivt rådangreb. Trævindue med enkeltlagsglas i udhus, litra C, har massive rådangreb.

13. åb i udhusvindue Klager fremførte yderligere 4 nye forhold 14. I-gulvvarme ikke færdiggjort 15. pot i loft på badeværelse er ulovlig 16. oiletafløb i stuen ulovlig, og lugter 17. tæt tegltag (Litra B)	Forholdet er skjult, men der ses kabel i entre som kan tilhøre et ikke færdiggjort el-gulvvarmeanlæg. Halogenspot er indbygget i loft. El-installation / transformer formodes at være placeret i nedforskallet loft. Der ses ikke demonterbar lem/loftsplade. Forholdet er skjult. Der kunne konstateres fugt på indvendig side af loftsbeklædningen.
Konklusion:	Ad 1: Der kunne ikke konstateres forhøjet fugt på tagplader eller lægter. Der er ikke tegn på utætheder eller fugtgennemtrængning. De synlige udslæt vurderes at have været på pladerne inden oplægningen, især fordi det er meget ujævnt fordelt med skarpe afgrænsninger, og fordi trælægterne ikke er angrebet. Forholdet vurderes at være af kosmetisk karakter og uden betydning især i et tagrum. Ad 2 og 3: Tilstandsrapporten oplyser under pkt. 8.15, at der ikke er gangbro. Den sammentrådte isolering ses ikke at have givet skader på bygningsdele eller konstruktioner. Forholdet har isoleringsmæssig betydning og bør fremgå af Energimærket. Ad 4 og 5: Tilstandsrapporten pkt. 4.2 angiver: <i>K2 Overfladebehandling er ikke intakt og træværk skades. Note: Det anbefales at vinduer afrenses og gives en passende overfladebehandling.</i> I forhold til de betydelige rådskader vurderer skønsmanden at forholdet er beskrevet forkert/utilstrækkeligt, og at noten giver et fejlagtigt indtryk af ikke eksisterende afhjælpningsmuligheder. Skades registreringer skal kunne stedsfæstes. Karakteren K2 er derimod retvisende for forholdet. Ad 6 og 7: Forholdet er delvis beskrevet i Tilstandsrapporten under pkt. 2.5 og 6.1, dog er der ikke noteret forhold, der påpeger skævheder, ligesom

	lokaliseringen er mangelfuld. Ad 8: Forholdet er ikke beskrevet i Tilstandsrapporten. Knækkede mosaik og porøse fuger skal nævnes i rapporten med karakteren K3. Det kan dog ikke fastslås om forholdet har været tilstede ved besigtigelsen. Ad 9: Forholdet vurderes ikke at være en skade, eller kunne give risiko for skade på denne eller andre bygningsdele. Forholdet har isoleringsmæssig betydning og bør fremgå af Energimærket. Ad: 10: Forholdet er ikke beskrevet for døren, dette burde have været gjort med karakteren K2. Ad 11: Forholdet er nævnt i Tilstandsrapporten under pkt. 9.4. Beskrivelsen vurderes at være tilstrækkeligt dækkende for forholdet. Ad 12: Hvis forholdet har været synligt på besigtigelsestidspunktet skulle det have været anført i rapporten med karakteren K2. BB mener at forholdet har været skjult. Ad 13: Forholdet er nævnt i Tilstandsrapporten under pkt. 4.2. Beskrivelsen og karakteren K2, vurderes at være tilstrækkeligt dækkende for forholdet. Ad 14: Skønsmanden vurderer ikke at forholdet er en skade, eller et forhold, der kan give risiko for personskade. Det er nævnt under pkt. 11.1, at <i>Stedvis er kabler ikke fastholdt håndværksmæssig korrekt.</i> Ad 15: Forholdet vurderes at være et skjult forhold Ad 16: Eventuelle luftgener vurderes at være et skjult forhold Ad 17: Forholdet er ikke nævnt i Tilstandsrapporten. Sælger har oplyst at taget tidligere har været utæt, men at det er repareret. Forholdet vurderes at være skjult eller opstået efter besigtigelsen. Taghældningen er meget lille (ca. 15 grader) og bør opfattes som et generelt problem også selvom teglene er overstrøget.
Fejl og forsømmelser:	Ad 1: Det vurderes at den bygningssagkyndige ikke har begået fejl eller forsømmelser, ud fra de givne forudsætninger og ordningens retningslinjer. Ad 2 og 3: Det vurderes at den bygningssagkyndige ikke har begået fejl eller forsømmelser, ud fra de givne forudsætninger og ordningens retningslinjer. Ad 4 og 5: Det vurderes at den bygningssagkyndige har begået fejl ved ikke at nævne forholdet tilstrækkeligt tydelig

	med stedangivelse i Tilstandsrapporten. Ad 6 og 7: Det vurderes at den bygningssagkyndige har begået en forsømmelse, ved ikke at anføre skævhederne og niveau forskellen i overgangen mellem de to gulvtyper. Ad 8:Såfremt forholdet har været tilstede i samme omfang på besigtigelsestidspunktet skulle det have været nævnt i Tilstandsrapporten med karakteren K3. Ad 9: Det vurderes at den bygningssagkyndige ikke har begået fejl eller forsømmelser, ud fra de givne forudsætninger og ordningens retningslinjer. Ad 10:Der er begået en fejl ved ikke at anføre forholdet i Tilstandsrapporten med karakteren K2. Ad 11: Det vurderes ikke at den bygningssagkyndige har begået en fejl, idet tilstandsrapporten oplyser at der ikke er afløb i vaskerummet. Ad 12: Såfremt forholdet har været synligt i samme omfang på besigtigelsestidspunktet skulle det have været nævnt i Tilstandsrapporten med karakteren K3. Forholdet kan have været skjult med spartel og maling på besigtigelsestidspunktet. Ad 13: Det vurderes at den bygningssagkyndige ikke har begået fejl eller forsømmelser, ud fra de givne forudsætninger og ordningens retningslinjer. Ad 14: Det vurderes at den bygningssagkyndige ikke har begået fejl eller forsømmelser, ud fra de givne forudsætninger og ordningens retningslinjer. Ad 15: Det vurderes at den bygningssagkyndige ikke har begået fejl eller forsømmelser, ud fra de givne forudsætninger og ordningens retningslinjer. Forholdet vurderes at være et skjult forhold. Ad 16: Det vurderes at den bygningssagkyndige ikke har begået fejl eller forsømmelser, ud fra de givne forudsætninger og ordningens retningslinjer. Ad 17: Det vurderes at den bygningssagkyndige ikke har begået fejl eller forsømmelser, da sælger har oplyst at tidligere utæthed er repareret.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ad 4 og 5: Udskiftning af de nævnte vinduer skønnes at koste kr. 25.000,- Ad 6 og 7: Forholdet kan ikke vurderes uden nærmere undersøgelse.

	Ad 8: Udskiftning af gulvbelægning vurderes at koste kr. 5.000,- Ad 10: Udskiftning af nedbrudte brædder i dør vurderes at koste kr. 1.500,- Ad 11: Etablering af nyt lovligt afløb til vaskemaskine vurderes at koste kr. 12.000,- Ad 12: Udskiftning af døroverligger i træ til ståltegl vurderes at koste kr. 5.000,- Ad 13: Udskiftning af vindue vurderes at koste kr. 3.000,- Ad 14: Forholdet kan ikke vurderes uden nærmere undersøgelse. Ad 15: Forholdet kan ikke vurderes uden nærmere undersøgelse. Ad 16: Forholdet kan ikke vurderes uden nærmere undersøgelse. Ad 17: Forholdet kan ikke vurderes uden nærmere undersøgelse.
Forbedringer:	Ad 4 og 5: Forbedringsandelen vurderes at udgøre 70 % Ad 6 og 7: Kan ikke vurderes på det foreliggende grundlag. Ad 8: Forbedringsandelen vurderes at udgøre 0 % Ad 10: Forbedringsandelen vurderes at udgøre 70 % Ad 11: Forbedringsandelen vurderes at udgøre 100 % Ad 12: Forbedringsandelen vurderes at udgøre 70 % Ad 13: Forbedringsandelen vurderes at udgøre 70 % Ad 14: Kan ikke vurderes på det foreliggende grundlag Ad 15: Kan ikke vurderes på det foreliggende grundlag Ad 16: Kan ikke vurderes på det foreliggende grundlag Ad 17: Kan ikke vurderes på det foreliggende grundlag
Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Eventuelt	