

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 9143

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter	1. Gulve på 1. sal 2. Punkterede termoruder 3. Hovedtrappen 4. Puds på vægge i bryggers og skolestue 5. Vinduer og terrassedør 6. Loft med fugtskjolder i køkken 7. Gulv med revner i skolestue 8. Gulvet i soveværelset mangler partielt 9. Skotrende 10. Kviste med utætheder 11. Facade mod vest 12. Kedel med utilstrækkelig kapacitet 13. Understrygning med polyuretanskum 14. Tagkonstruktionen over den tidligere terrasse på 1. sal 15. Søjler i tagrummet på 1. sal 16. Elinstallation i gulv i skolestue 17. Gulv i entré 18. Gulv i uudnyttet tagrum 19. Trappe i entré 20. Redningsåbninger (Klage fremført 19.03.2010) 21. Udhusets facade mod nord (Klage fremført 19.03.2010)
Vejret på besigtigelses-tidspunktet	Tørvejr – let vind – ca. 5 ^o .

Øvrige forhold	Klagers selvrisiko på ejerskifteforsikringen oplyses at være kr. 15.000 pr. skade, dog max. kr. 34.000 i hele forsikringsperioden. Ved sagens modtagelse var ejendommen i OIS noteret som landbrugsejendom, men klager har efterfølgende udleveret en BBR-Meddelelse udskrevet den 17-03-2010, hvori ejendommen er registreret som fritliggende enfamilieshus (parcelhus). Hvorvidt dette svarer til det tinglyste vides ikke. Adressen på den fremlagte tilstandsrapport er xx 2, men de involverede parter er tilsyneladende enige om, at dette er en fejl, og at rapporten i virkeligheden vedrører nr. 1.
Forligsdrøftelse	Der er ikke udvist den fornødne interesse for at indgå et forlig.

Klagepunkt nr. 1	Gulve på 1. sal
Klagers påstand	Gulve knirker, gynger og er skæve i soveværelse, kontor og to værelser. Den bygningssagkyndige anfører, at det ikke er muligt at besigtige gulve på 1. sal pga. væg-til-væg tæpper. Det ændrer dog ikke på, at den bygningssagkyndige alene ved at gå på gulvene kunne have konstateret forholdet. Det oplyses, at gulvene er renoveret med nye gulv-spånplader i 1978. De anførte forhold kræves afhjulpet.
Indklagedes forklaring	Det erkendes, at gulvene er stedvis knirkende og fjedrende. Desuden er gulvene ikke over alt helt plane. Det knirkende gulv i kontoret burde være anført i tilstandsrapporten. Der gøres dog opmærksom på, at et gulv på 1. sal er beskrevet således: <i>6.1 Gulvkonstruktioner – K1 – Gulv mellem trappepose og badeværelse 1. sal er skævt.</i> <i>Note: Der er ikke tegn på skader, så skævhed må tilskrives udførelse og vurderes aldersbetinget.</i> Der er tale om et ældre hus, hvor gulvenes tilstand er helt svarende til huse af samme alder. På baggrund af ovennævnte må kravet afvises.
Der kunne konstateres følgende	Forholdet er ikke direkte omtalt i tilstandsrapporten (Se dog indklagedes forklaring). Soveværelset: Det laminatbelagte gulv giver ikke anledning til bemærkninger. Se dog klagepunkt nr. 8. Kontoret: Det tæppebelagte gulv har mindre ujævnheder og er en del steder meget knirkende samt lidt fjedrende. Værelset mod vest: Det tæppebelagte gulv knirker stedvis en del. Værelse mod NV: Det tæppebelagte gulv er enkelte steder knirkende, har mindre ujævnheder og er svagt fjedrende.
Konklusion	Der blev ikke registreret mangler, som gør det umiddelbart nødvendigt, at reparere gulvene. Men den stedvis meget tydelige knirken, som opstår, når man færdes på gulvene, vil være til daglig irritation for enhver bruger. De knirkende lyde kan måske reduceres til et rimeligt niveau ved at eftersømme spånpladegulvene med specielle søm, som har stor modstand mod udtrækning.

Fejl og forsømmelser	De generende knirkelyde, som opstår, når man færdes på gulvene, burde omtales i tilstandsrapporten med K1. Derudover svarer gulvene til det, der må forventes i ejendomme med samme alder.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Det er vanskeligt at vurdere, hvor meget et forsøg på at fjerne knirkelydene vil koste. Men udgiften skønnes til kr. <u>4.500</u>
Forbedringer inkl. moms	Forbedringen skønnes at udgøre kr. <u>0</u>

Klagepunkt nr. 2	Punkterede termoruder
Klagers påstand	Der er 14 punkterede ruder i ejendommen. At anføre en standardtekst vedrørende termoruder, og derefter overhovedet ikke vurdere de enkelte termoruder, er ikke tilfredsstillende. Den bygningssagkyndige har således ikke beskrevet forholdet korrekt i tilstandsrapporten, hvorfor han bør betale for udskiftning af nævnte, punkterede ruder.
Indklagedes forklaring	I forbindelse med besigtigelse af ejendommen var udetemperaturen ca. 30 grader. Samtidig var ruderne meget snavsede under besigtigelsen, hvorfor de punkterede ruder ikke umiddelbart kunne registreres. På baggrund af ovennævnte må kravet afvises.
Der kunne konstateres følgende	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten, hvor der dog på side 6 er anført følgende "specielle bemærkninger til termoruder": <i>Det er ikke altid muligt at konstatere på grund af lys og vejrforhold.</i> Der kunne konstateres 7 stk. termoruder, som uden tvivl har været tydeligt punkterede i mange år. Se foto 3, 4, 30 og 31. Der kunne konstateres yderligere nogle punkterede termoruder, hvis punktering dog ikke er så tydelig, at det uden enhver tvivl kunne konstateres i forbindelse med huseftersynet.
Konklusion	Der er ikke umiddelbart tekniske argumenter for at udskifte de punkterede termoruder. Men mange vil lade dem udskifte af æstetiske grunde.
Fejl og forsømmelser	De tydeligt punkterede ruder burde anføres i tilstandsrapporten med karakteren K2.

Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Udskiftning af tydeligt punkterede termoruder kr. <u>12.000</u>
Forbedringer inkl. moms	Forbedringen skønnes at udgøre kr. <u>9.000</u>

Klagepunkt nr. 3	Hovedtrappen
Klagers påstand	Trappen er meget skæv, ligesom regnvand ikke ledes væk fra en lunke på trappen. Klinkerne har desuden revner og skader, ligesom et stort stykke beton er faldet af. Da forholdet er mangelfuldt beskrevet i tilstandsrapporten, bør indklagede betale for afhjælpning af nævnte forhold.
Indklagedes forklaring	Revnerne og skaderne i klinkerne var ikke tilstede i forbindelse med huseftersynet. Indklagede vil betale for opretning af lunken i trappens overflade. Kravet vedrørende øvrige forhold afvises.
Der kunne konstateres følgende	Forholdet er omtalt i tilstandsrapporten med følgende bemærkninger: <i>1.3 – Udvendige trapper – K1 - Klinker på fortrappe mod vest er hultlydende pga. mangelfuld vedhæftning.</i> Trappens overflade hælder til den ene side med ca. 7 mm pr. m. Trappens overflade har mindre ujævnheder og en lille lunke, hvor regnvand samler sig. Der konstateres 4 klinker med revner og skader. En del af klinkerne har kun delvis vedhæftning til underlaget. Klager oplyser, at han har repareret en revne mellem trappen og muren. Der konstateres en revne i betonen ved det nederste trin på trappens højre side. På højre side er der en mangelfuld afslutning af betonstøbningen. Se foto 5 og 6.
Konklusion	De defekte klinker anbefales udskiftet og lunken anbefales repareret. Man kan ikke med sikkerhed vide, om trappens hældende overflade skyldes en sætning i trappen, eller hidrører fra etableringen.

Fejl og forsømmelser	Klinkernes mangelfulde vedhæftning er tilfredsstillende beskrevet i tilstandsrapporten. Det vurderes ikke at være en mangel ved tilstandsrapporten, at det ikke er anført, at trappen hælder til den ene side, og at den har mindre ujævnheder i overfladen. I tilstandsrapporten burde det dog anføres med karakteren K1, at trappen har en mindre lunke i overfladen. Man kan ikke med sikkerhed sige, om de skadede klinker var til stede i forbindelse med huseftersynet. Den mangelfulde betonstøbning og revnen i trappens højre side burde anføres i tilstandsrapporten med karakteren K1.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Udbedring af lunke i overfladen og udskiftning af skadede klinker samt reparation af beton kr. <u>4.000</u>
Forbedringer inkl. moms	Forbedringen skønnes at udgøre kr. <u>0</u>

Klagepunkt nr. 4	Puds på vægge i bryggers og skolestue
Klagers påstand	Der er faldet puds ned i bryggerset, ligesom der er et meget stort, hult lydende område. I skolestuen er der konstateret en stor mængde huller i væggene 10-15 cm over gulvet. Forholdene er ikke nævnt i tilstandsrapporten, hvorfor pudsen i bryggerset og vandskuringen på væggen i skolestuen kræves repareret. Der gøres opmærksom på, at skolestuen blev renoveret i 1998.
Indklagedes forklaring	I ældre huse må det forventes, at der løbende kan fremkomme områder med vægpuds uden vedhæftning. Den ikke fastsiddende puds på bryggersvæggen var ikke tilstede i forbindelse med huseftersynet. Den lidt sjuskede afslutning af vandskuringen på den sydlige væg i skolestuen ved gulvet skal ikke omtales i forbindelse med et huseftersyn i et ældre hus. På den baggrund må kravet afvises.

Der kunne konstateres følgende	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Forholdet i bryggers dækkes ikke af ejerskifteforsikringen. I bryggerset er der på den malede ydervæg mod øst mindre skader i pudsen ca. 1 m over bordhøjde. Pudsen formodes repareret tidligere. Samme sted er der et område på ca. 3 kvm, hvor pudsen er hultlydende og derfor har begrænset vedhæftning. Se foto 7. I skolestuen er vandskuringen på den sydlige væg mangelfuldt afsluttet ved gulvet, hvor der stedvis er mindre huller i væggen. Se foto 8.
Konklusion	Det må primært bero på en kosmetisk vurdering om pudsen i bryggers skal repareres. Ud fra en kosmetisk vurdering bør den stedvis mangelfulde afslutning af pudsen ved gulvet i skolestuen repareres.
Fejl og forsømmelser	De små skader og den partielt mangelfulde vedhæftning af pudsen på ydervæggen i bryggers svarer til det, der må forventes i ejendomme opført i 1910. Forholdet i skolestuen burde omtales i tilstandsrapporten med karakteren K1.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Afslutning af vandskuring på væg i skolestue kr. <u>1.500</u>
Forbedringer inkl. moms	Forbedringen skønnes at udgøre kr. <u>0</u>

Klagepunkt nr. 5	Vinduer og terrassedør
Klagers påstand	Flere vinduer er angrebet af råd og de fleste vinduer er ikke funktionsdygtige. Terrassedøren i soveværelset på 1. sal fungerer ikke korrekt, idet den ikke kan lukkes ordentligt. Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten, hvorfor indklagede bør betale for reparation af vinduer og terrassedør.

Indklagedes forklaring	Nogle af vinduerne med råd kunne ikke umiddelbart registreres udefra. Det skal her bemærkes, at enkelte vinduesrammer har været fastskruet. Kravet afvises.
Der kunne konstateres følgende	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Ejerskifteforsikringen dækker en reparation af de små hængslede vinduer på 1. sal. Det oplyses, at husforsikringen dækker en reparation af øvrige vinduer med indtil kr. 15.000. Der kunne konstateres fremskredent råd og skader i følgende vinduer: - Seks stk. kvistvinduer. - Vindue med tre fag i bryggers mod øst. - To stk. udskiftede vinduesrammer – opmagasineret. Terrassedøren i soveværelset kan ikke holdes helt lukket pga. en skade i lukkebeslaget.
Konklusion	Der er behov for at udskifte kvistvinduerne og bryggersvinduet i nær fremtid. Terrassedørens lukkebeslag bør repareres.
Fejl og forsømmelser	Mere end 1½ år efter huseftersynet, må det med rimelig sikkerhed vurderes, at ovennævnte skader i vinduer kunne konstateres i forbindelse med huseftersynet, hvorfor vinduerne burde anføres i tilstandsrapporten med karakteren K2.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Udskiftning af syv stk. vinduer og to stk. vinduesrammer kr. (nogle af ruderne indgår i pkt. 2) <u>17.000</u>
Forbedringer inkl. moms	Forbedringen skønnes at udgøre kr. <u>13.000</u>

Klagepunkt nr. 6	Loft med fugtskjolder i køkken
Klagers påstand	Der er fugtskjolder på loftbeklædningen i køkkenet. I tilstandsrapporten er anført fugtskjolder på loftbeklædningen i bryggers, men de tilsvarende i køkkenet er ikke nævnt. Det bemærkes, at loftet ikke er malet af klager. Loftet kræves behandlet med en dækkende maling og samtidig kræves årsagen til misfarvningen afhjulpet.
Indklagedes forklaring	Forholdet skyldes formodentlig utætheder i taget, som beskrevet i tilstandsrapporten. Det vurderes, at der er tale om gamle fugtskjolder. Fugtskjolderne burde nævnes i tilstandsrapporten.
Der kunne konstateres følgende	Forholdet er ikke direkte omtalt i tilstandsrapporten, hvor der er gjort følgende bemærkning vedrørende bryggers: <i>5.1 Lofter/Etageadskillelser – K1 – Der ses fugtskjol-der/misfarvninger på loftbeklædningen i bryggers.</i> <i>Note: Årsagen skyldes ældre fugtskader på grund af utætheden i taget.</i> Køkkenets loft er beklædt med gipsplader. Midt i køkkenet er der en del fugtskjolder på loftet. Hovedparten af disse skjolder er tidligere pletmalet, men skjolderne fremstår klart synlige. Se foto 10 og 11. Det kan ikke umiddelbart konstateres, hvorfra fugten kommer, men efter reparation af skotrenden er der ifølge det oplyste ikke konstateret indtrængende fugt.
Konklusion	Af æstetiske grunde trænger loftet til en dækkende malerbehand-ling.
Fejl og forsømmelser	Fugtskjolderne på loftet burde anføres i tilstandsrapporten med karakteren K1. Med det i tilstandsrapporten under punkt 8.1 og 8.3 anførte vedrø-rende tagbelægning og skotrende, må det vurderes, at årsagen til fugtskjolderne er tilfredsstillende beskrevet.
Overslag over udbedrings-udgifter inkl. moms	Maling af loft i køkken kr. <u>1.500</u>
Forbedringer inkl. moms	Forbedringen skønnes at udgøre kr. <u>0</u>

Klagepunkt nr. 7	Gulv med revner i skolestue
Klagers påstand	Der er revner i gulvet i skolestuen, hvor 60-70 klinker er revnede. En lokal murermeister mener, at det skyldes en forkert udført armering i den underliggende beton. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten, hvorfor indklagede bør betale for reparation af gulvet. Det bemærkes, at klinkerne ikke længere kan købes.
Indklagedes forklaring	Skolestuens gulv var i forbindelse med huseftersynet dækket af en del inventar, som umuliggjorde en detaljeret besigtigelse af gulvet. På den baggrund må kravet afvises.
Der kunne konstateres følgende	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten, hvor der dog på side 6 er anført følgende forbehold: <i>Vægge og gulve bag møbler og fast inventar er ikke besigtiget i pejsestue, spisestue, gamle klasseværelse, køkken, bryggers, værelser, soveværelser og badeværelser.</i> <i>Gulve under fast belægning er ikke besigtiget i køkken, spisestue, pejsestue, klasseværelse, gang, bryggers, værelser, badeværelser samt soveværelse.</i> Det forudsættes her, af benævnelserne "gamle klasseværelse" og "klasseværelse" svarer til den i denne rapport anvendte betegnelse "skolestue". Forholdet dækkes ikke af ejerskifteforsikringen. Flisebelægningen i den tidligere skolestue har en del fine revner i både fliser og fuger. Umiddelbart konstateres revnedannelse i ca. 40 stk. gulvfliser. Se foto 12, 13 og 14. Årsagen til revnedannelsen kan ikke umiddelbart konstateres med sikkerhed, men kan eventuelt skyldes en forkert udført armering af den underliggende beton.
Konklusion	Revnerne er så små, at de fleste ikke vil lægge mærke til dem. Der vurderes ikke at være en egentlig teknisk eller funktionsmæssig begrundelse for at udskifte fliserne. En eventuel udskiftning kan således primært begrundes ud fra en kosmetisk vurdering.

Fejl og forsømmelser	Forholdet bør anføres i tilstandsrapporten med karakteren K1, såfremt gulvoverfladen er tilgængelig i forbindelse med huseftersynet. På det foreliggende grundlag kan man ikke med sikkerhed vurdere, om gulvoverfladen har været helt eller delvis utilgængelig i forbindelse med huseftersynet. På den baggrund er der ikke med sikkerhed noget at bebrejde indklagede.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Der kan ikke angives et overslag, da det kræver en nærmere undersøgelse at vurdere, om revnedannelsen opstår på grund af en mangelfuldt udført armering i underlaget.
Forbedringer inkl. moms	En vurdering af forbedringen må afvente en nærmere undersøgelse.

Klagepunkt nr. 8	Gulvet i soveværelset mangler partielt
Klagers påstand	Der er ikke lagt gulv helt ud til væggen i soveværelset. Der mangler ca. 2 meter under to forhæng. Forholdet er ikke anført i tilstandsrapporten, hvorfor indklagede bør betale for at føre gulvet helt ud til væggen.
Indklagedes forklaring	Den del af gulvet, som ligger bag forhængene var i forbindelse med huseftersynet utilgængeligt pga. oplag. På den baggrund må kravet afvises.
Der kunne konstateres følgende	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten, hvor der dog på side 6 er anført følgende forbehold: <i>Vægge og gulve bag møbler og fast inventar er ikke besigtiget i pejsestue, spisestue, gamle klasseværelse, køkken, bryggers, værelser, soveværelser og badeværelser.</i> <i>Gulve under fast belægning er ikke besigtiget i køkken, spisestue, pejsestue, klasseværelse, gang, bryggers, værelser, badeværelser samt soveværelse.</i> Bag forhængene mellem skabene og væggene mangler ca. 1 kvm laminatgulv. Se foto 15, 16 og 17.
Konklusion	Der vurderes ikke at være en funktionsmæssig begrundelse for at føre gulvet ud til væggen. Men gulvet mangler færdiggørelse.

Fejl og forsømmelser	Forholdet bør anføres i tilstandsrapporten med karakteren K1, såfremt gulvoverfladen er tilgængelig i forbindelse med huseftersynet. På det foreliggende grundlag kan man ikke med sikkerhed vurdere, om gulvoverfladen bag forhængene har været delvis utilgængelig i forbindelse med huseftersynet.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Etablering af manglende gulv kr. <u>1.500</u>
Forbedringer inkl. moms	Forbedringen skønnes at udgøre kr. <u>0</u>

Klagepunkt nr. 9	Skotrende
Klagers påstand	Skotrenden var utæt ved overtagelsen, og var dermed i dårligere stand end beskrevet i tilstandsrapporten. Skotrenden havde fået en midlertidig, udvendig reparation med et lag pap – formodentlig i 1999. Det bemærkes, at en lokal håndværker under sin første besigtigelse af forholdet kunne føre sin hånd op til kehlens overside og straks registrere en kraftig nedbrydning af denne. Skotrenden og kehlen er udskiftet. Husforsikringen har betalt arbejdslønnen og klager har betalt materialerne med kr. 5.500. Indklagede bør betale kr. 5.500 til den gennemførte reparation.
Indklagedes forklaring	Den indvendige side af skotrenden var utilgængelig i forbindelse med huseftersynet. Det i tilstandsrapporten anførte er en tilstrækkelig beskrivelse af forholdet, hvorfor kravet afvises.

Der kunne konstateres følgende	Forholdet er i tilstandsrapporten beskrevet således: <i>8.3 – Skotrender/Inddækninger – K2 – Skotrende er af ældre dato og med nedslidning.</i> <i>Note: Det anbefales at holde skotrende under skærpet observation. Begrænset levetid bør påregnes.</i> Skotrenden, kehlen og dele af de nærliggende lægter er udskiftet. Den stærkt nedbrudte kehl samt skotrenden blev fremvist - liggende på terræn. Loftet i rummet under kehlen er nu beklædt med gipsplader. Se foto 18 og 19.
Konklusion	Med baggrund i besigtigelsen af materialerne fra den gamle skotrende og kehl, må det konkluderes, at renden var helt nedslidt og trængte meget til reparation.
Fejl og forsømmelser	På baggrund af de foreliggende oplysninger kan man ikke med sikkerhed sige, om skotrendens underside og kehl var tilgængelige i forbindelse med huseftersynet. Da forholdet desuden har fået en alvorlig bemærkning med karakteren K2 i tilstandsrapporten, kan man ikke med sikkerhed bebrejde den bygningssagkyndige noget.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Klager har ifølge det oplyste betalt materialerne for kr. <u>5.500</u>
Forbedringer inkl. moms	Forbedringsandelen af materialerne skønnes at udgøre kr. <u>5.000</u>

Klagepunkt nr. 10	Kviste med utætheder
Klagers påstand	Det regner ind i kvistene og ved inddækningerne. Der står således vand ind i begge værelser, ligesom der ligger vand i vindueskarmene, når det regner. Der kan desuden konstateres fugtskjolder på gulvtæpperne. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten, hvorfor indklagede bør betale for afhjælpning.
Indklagedes forklaring	Den i tilstandsrapporten anførte bemærkning er en korrekt beskrivelse af forholdet, hvorfor kravet må afvises.

Der kunne konstateres følgende	Kvistene er i tilstandsrapporten beskrevet således: <i>8.7 – Kviste – K1 – Kviste og inddækninger er slidte. Note: Der er ved eftersynet ikke konstateret utætheder eller tegn på utætheder, men begrænset levetid må påregnes.</i> Taghældningen på kvistene er ca. 30 grader og tagbelægningen består af vingetegl understrøget med mørtel. Gældende anbefalinger foreskriver for denne tagbelægning en taghældning på minimum 40 grader. Desuden bemærkes det, at konstruktionen kun bør anvendes, hvor det er muligt at foretage udbedring af understrygningen. Ved kvistene mod vest er tagbelægningen indvendig utilgængelig pga. beklædning. Udvendig har kvistene enkelte skader og utætheder i inddækningerne samt stedvis begyndende nedbrydning af kvistflunkenes beklædninger. Kvist mod øst – indvendige iagttagelser. Se foto 21. Rummet bag kvisten er et uudnyttet tagrum, hvorfor de basale kvistkonstruktioner kan besigtiges her. Der er enkelte mindre utætheder i understrygningen og enkelte steder er understrygningen repareret med polyuretanskum. Stedvis tydelige fugtskjolder på tagbelægningens underside og på lægter, hvori der blev målt indtil 45 % fugt. Se foto 25 og 26. På kvistflunkenes brædder ses tydelige fugtskjolder, hvori der blev målt indtil 35 % fugtindhold. Se foto 22 og 23. Særdeles tydelig fugtskjold og lidt begyndende nedbrydning i trædele mellem den nordlige kvistflunke og tagbelægningen. Se foto 24. På etagebjælkerne under begge kvistflunke ses tydelige fugtskjolder – dog uden forhøjet fugtindhold. Se foto 27 og 28. Kvist i værelse mod NV – indvendige iagttagelser. Se foto 20. Rummet bag kvisten er et almindeligt værelse. Der konstateres tydelige fugtskjolder på vinduets bundstykke og kvistflunkenes beklædninger, hvori der dog ikke kunne måles forhøjet fugtindhold. Se foto 30. På tæppet under kvisten ses en tydelig fugtskjold. Se foto 29. Kvist i værelse mod vest – indvendige iagttagelser. Se foto 20. Rummet bag kvisten er et almindeligt værelse. Der konstateres tydelige fugtskjolder på vinduets bundstykke og kvistflunkenes beklædninger, hvori der dog ikke kunne måles forhøjet fugtindhold. Se foto 31.
---------------------------------------	---

Konklusion	Kvistene har en del skader og utætheder og trænger til en gennemgribende renovering. Med den anvendte taghældning bliver det måske også nødvendigt at montere et undertag for at sikre en tæt tagkonstruktion på kvistene.
Fejl og forsømmelser	Der er mange indikationer på utætheder i kvistene. Man kan ikke med sikkerhed sige, om alle indikationer var tilstede i forbindelse med huseftersynet, men det må vurderes som overvejende sandsynligt, at en væsentlig del af indikationerne var så tydelige, at det i tilstandsrapporten burde anføres med karakteren K3 eller UN, at kvistene formodentlig havde utætheder. Det i tilstandsrapporten anførte, må således vurderes som værende utilstrækkeligt og i nogen grad vildledende. Samtidig må det vurderes, at det ikke med sikkerhed kan bebrejdes den bygningssagkyndige, at han ikke har omtalt problemstillingen med taghældningen, da taget meget vel kan være udført i overensstemmelse med gældende regler/traditioner på opførelsestidspunktet.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	De indvendigt beklædte kvistkonstruktioner mod vest skal undersøges nærmere, inden der kan vurderes en pris på nødvendige reparationer.
Forbedringer inkl. moms	Må afvente en nærmere undersøgelse.

Klagepunkt nr. 11	Facade mod vest
Klagers påstand	Der er faldet fuger ud i den sydlige del af murværket på facaden mod vest i et område på ca. 1,5 m ² . Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten, hvorfor indklagede bør betale for afhjælpning. Klager er uforstående overfor tilstandsrapportens bemærkning om, at besigtigelse af sokkel og murværk ikke kan foretages pga. for meget beplantning.
Indklagedes forklaring	Facaden mod vest er ikke utilgængelig. Forholdet er tydeligt beskrevet i tilstandsrapporten under pkt. 3.1, hvorfor kravet må afvises.

Der kunne konstateres følgende	Forholdet er omtalt således i tilstandsrapporten: <i>3.1 Facader/gavle – K1 – Der er områder med porøse og udfaldne fuger på facader, bl.a. mod øst og syd og mod syd/østlig hjørne under udhæng samt mellem vinduer til klasseværelse mod vest.</i> Det udpegede område findes mellem og omkring de vestvendte vinduer i det tidligere klasseværelse. I området ses stedvis nedbrudte fuger i murværket på et areal svarende til ca. 2 kvm. Se foto 32 og 33.
Konklusion	Med henblik på at undgå opfugtning af murværket, må det anbefales at reparere de defekte fuger.
Fejl og forsømmelser	Forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, hvor det dog burde anføres med karakteren K2.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Reparation af ca. 2 kvm af murværkets fuger kr. <u>2.000</u>
Forbedringer inkl. moms	Forbedringen skønnes at udgøre kr. <u>0</u>

Klagepunkt nr. 12	Kedel med utilstrækkelig kapacitet
Klagers påstand	Den på ejendommen oprindeligt installerede kedel til træpiller kunne ikke bringe temperaturen i ejendommen over 18 grader. I tilstandsrapporten er nævnt, at dele af installeringen af fyret er foretaget uden autorisation. Dette dækker dog ikke fyrets faktiske tilstand, idet kedlen ikke kunne anvendes til at opvarme huset, hvorfor klager har udskiftet kedlen for egen regning. Da indklagede ikke har udvist skærpet opmærksomhed i lyset af oplysningen om selvbyggerarbejdet, bør han betale for udskiftning af kedlen med et beløb svarende til de af klager afholdte udgifter til kedeludskiftningen på kr. 106.607 inkl. moms. Ejerskifteforsikringsselskabet overvejer fortsat, hvorvidt der ydes dækning til udskiftningen.
Indklagedes forklaring	Kravet afvises.

Der kunne konstateres følgende	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Ejerskifteforsikringen overvejer fortsat, hvorvidt der ydes dækning til udskiftningen. Den oprindelige kedel er fjernet og der er installeret en ny kedel og en ny varmtvandsbeholder. Se foto 34 - den nye installation. Se foto 48 og 49 – den gamle kedel. Se foto 46 – brev fra VVS-installatøren.
Konklusion	Kedelanlægget er udskiftet med et nyt anlæg.
Fejl og forsømmelser	Den bygningssagkyndige skal ikke udføre funktionsafprøvning og kan derfor ikke konstatere hverken manglende funktionsevne eller manglende kapacitet. Set i lyset af den udførte udskiftning af kedelanlægget, er der på baggrund af de foreliggende oplysninger intet der tyder på, at kedelanlægget har haft konkrete skader, som var synlige for den bygningssagkyndige, hvorfor der ikke er noget at bebrejde ham.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Ifølge det oplyste har kedeludskiftningen kostet kr. <u>106.607</u>
Forbedringer inkl. moms	Forbedringen kan ikke vurderes.

Klagepunkt nr. 13	Understrygning med polyuretanskum
Klagers påstand	Til understrygning er der flere steder anvendt porskum, på trods af, at dette har været ulovligt i mange år. Porskummet er umiddelbart synligt i loftsrummet. Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor indklagede bør betale for, at lovliggøre understrygningen.
Indklagedes forklaring	Det er rigtigt, at understrygningen flere steder er repareret med polyuretanskum. Forholdet burde omtales i tilstandsrapporten.

Der kunne konstateres følgende	Forholdet er ikke direkte omtalt i tilstandsrapporten, hvor understrygningen er beskrevet således under tagbelægning/rygning: <i>8.1 - Tagbelægning/rygning – K2 – Overstrygning/understrygning på syd, øst og vest er stedvis revnet og falder ned.</i> <i>Note: Den manglende overstrygning/understrygning giver nærliggende risiko for utætheder og opfugtning af bagvedliggende træværk i tagkonstruktionen, da der er tale om traditionel konstruktion uden undertag.</i> Ved ca. 42 stk. tagsten er understrygningen repareret med polyuretanskum – specielt ved ovenlysvinduerne mod NØ. Se foto 25.
Konklusion	Den anvendte polyuretanskum bør fjernes i den udstrækning, der er risiko for, at der kan suges regnvand ind til lægterne.
Fejl og forsømmelser	Forholdet burde anføres i tilstandsrapporten med en alvorlig bemærkning og karakteren K2.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Reparation af understrygning kr. <u>2.000</u>
Forbedringer inkl. moms	Forbedringen skønnes at udgøre kr. <u>0</u>

Klagepunkt nr. 14	Tagkonstruktionen over den tidligere terrasse på 1. sal
Klagers påstand	Spærene og lægterne er stedvis underdimensionerede og der er ikke brugt afstandslister. Endelig er tagstenene meget ujævnt lagt. Desuden er der begyndende råd nederst i to ældre spær. Konstruktionen er udført i 2001. Den ujævne lægning af tagsten er i tilstandsrapporten anført med karakteren K2, men burde i stedet anføres med K3. Den resterende del af forholdet er ikke anført i tilstandsrapporten, hvilket det burde være. Indklagede bør betale for afhjælpning vedrørende hele forholdet.

Indklagedes forklaring	De nye lægter er monteret før, der kom nye krav til lægter, hvorfor man ikke kan sige, at lægterne er underdimensionerede. Den oprindelige bygning er udført uden afstandslister, hvorfor det også må skønnes helt forsvarligt, at udføre det lille areal med nyt tag over den tidligere tagterrasse uden afstandslister. På den baggrund må kravet afvises.
Der kunne konstateres følgende	Forholdet er i tilstandsrapporten omtalt således: <i>8.1 Tagbelægning/rygning – K2 – Tagsten er i områder forskubbede, bl.a. på halvvalm mod syd samt ved Veluxvinduer mod øst i uudnyttet tagrum.</i> <i>Note: Tagsten bør rettes på plads, da tagbelægningen vurderes at være utæt og der er risiko for følgeskader.</i> Forholdet vedrørende afstandslisterne dækkes ikke af ejerskifteforsikringen. Tagstenene er lidt uregelmæssigt lagt. Se foto 35. Den mindste spærafstand er 82 cm. I et spærfag er afstanden dog 128 cm, hvilket er for meget med den anvendte lægtedimension på ca. 38x56 mm. Se foto 36. I forbindelse med undertaget er der ikke anvendt afstandslister. Nederst i to af de oprindelige spær er der lidt nedbrydning af ældre dato.
Konklusion	I faget med den store spærafstand anbefales monteret et ekstra spær. Herefter ses der ikke at være problemer med den valgte lægtedimension. Samtidig aflastes de tilstødende spær, således, at disse ikke længere kan vurderes som værende underdimensionerede. Herefter må det skønnes forsvarligt, at fjerne undertaget og understryge tagstenene svarende til det oprindelige tag. De ældre spær med nedbrydning anbefales forstærket ved påsømning af brædder.

Fejl og forsømmelser	Den i tilstandsrapporten anførte bemærkning vedrørende forskubbede tagsten mod syd må vurderes at være en tilstrækkelig beskrivelse af forholdet vedrørende tagbelægningen. Den store spærafstand i et spærfag burde anføres i tilstandsrapporten med karakteren K3 – og med en bemærkning om, at det medfører, at lægterne i dette fag er underdimensionerede. Det kan ikke umiddelbart med sikkerhed vurderes, om spærene med den store afstand er underdimensionerede. De manglende afstandslistor burde ligeledes anføres i tilstandsrapporten med karakteren K2. Nedbrydningen nederst i to ældre spær burde omtales i tilstandsrapporten med karakteren K2. Det i tilstandsrapporten anførte, må herefter vurderes som værende utilstrækkeligt.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Montering af et ekstra spær, fjernelse af undertaget, understrykning af tagsten og forstærkning af to oprindelige spær kr. <u>5.500</u>
Forbedringer inkl. moms	Forbedringen skønnes at udgøre kr. <u>0</u>

Klagepunkt nr. 15	Søjler i tagrummet på 1. sal
Klagers påstand	I det uudnyttede tagrum er der monteret 2 stk. 10x10 cm søjler, som dog stopper et par cm fra gulvet, og der er lagt en klods ind under for at dække hullet mellem bjælken og gulvet, hvilket ikke vurderes, at være håndværksmæssigt korrekt. Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Forholdet kræves afhjulpet, såfremt skønsmanden ikke vurderer, at konstruktionen er håndværksmæssigt forsvarlig. Indklagedes forklaring om, at forholdet var utilgængeligt i forbindelse med huseftersynet må afvises, da der ikke i tilstandsrapporten er gjort bemærkninger vedr. utilgængelighed. Desuden har indklagede i tilstandsrapporten anført bemærkninger vedrørende taget, som kun kan ses i det uudnyttede tagrum.

Indklagedes forklaring	Det uudnyttede tagrum var utilgængeligt pga. oplag over alt. Kravet må derfor afvises.
Der kunne konstateres følgende	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten. I det uudnyttede tagrum er der placeret to søjler, som er en bærende del af tagkonstruktionen. Søjlerne står på klodser på gulvet – umiddelbart over de bærende bjælker i etageadskillelsen. Se foto 37. Der ses ingen fastgørelse af søjler til klodser og gulv.
Konklusion	Det forhold, at søjlerne i det uudnyttede tagrum er placeret på klodser på gulvet giver ikke anledning til bemærkninger. Det anbefales dog at fastgøre søjlerne til gulvet.
Fejl og forsømmelser	Såfremt bygningsdelen var tilgængelig under huseftersynet, burde forholdet anføres i tilstandsrapporten med karakteren K2. Da der ikke i tilstandsrapporten er taget forbehold for utilgængelighed i det uudnyttede tagrum, må konstruktionen vurderes som værende tilgængelig. På den baggrund burde forholdet anføres i tilstandsrapporten.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Fastgørelse af to søjler til gulvet kr. <u>1.000</u>
Forbedringer inkl. moms	Forbedringen skønnes at udgøre kr. <u>0</u>

Klagepunkt nr. 16	Elinstallation i gulv i skolestue
Klagers påstand	I skolestuen er der blotlagt et elkabel ved gavlen mod syd. Der er desuden kun 1-2 mm beton over ledningerne i en længde af 1-2 m langs gavlen. Forholdet, der er uændret i forhold til tidspunktet for huseftersynet, er ikke anført i tilstandsrapporten, hvilket det burde være, da der er tale om en ulovlig elinstallation. Desuden var der en livsfarlig spænding på de frie ender af ledningerne. Indklagede bør betale for lovliggørelse af forholdet.

Indklagedes forklaring	Forholdet var utilgængeligt i forbindelse med huseftersynet, dels pga. oplag og dels fordi hovedparten af ledningerne var dækket af cementmørtel. På den baggrund må kravet afvises.
Der kunne konstateres følgende	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten, hvor der dog på side 6 er anført følgende forbehold: <i>Vægge og gulve bag møbler og fast inventar er ikke besigtiget i pejsestue, spisestue, gamle klasseværelse, køkken, bryggers, værelser, soveværelser og badeværelser.</i> <i>Gulve under fast belægning er ikke besigtiget i køkken, spisestue, pejsestue, klasseværelse, gang, bryggers, værelser, badeværelser samt soveværelse.</i> Det forudsættes her, af benævnelserne "gamle klasseværelse" og "klasseværelse" svarer til den i denne rapport anvendte betegnelse "skolestue". I skolestuens gulv er der ved gavlen mod syd indbygget elkabler i gulvets fuge ved væggen. Dele af kablerne er umiddelbart synlige og den resterende del er tilsyneladende dækket med et meget tyndt lag cementmørtel. Se foto 38 og 39.
Konklusion	Omtalte elkabler i gulvet må vurderes som værende en ulovlig el-installation, der bør lovliggøres. Lovliggørelsen kan fx udføres ved at den eksisterende installation monteres i en kabelkanal på væggen langs gulvet.
Fejl og forsømmelser	Set i lyset af de fremførte forklaringer og det i tilstandsrapporten anførte forbehold, er det usikkert, om forholdet kunne besigtiges i forbindelse med huseftersynet. På den baggrund kan man ikke med sikkerhed bebrejde indklagede noget.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Montering af eksisterende installationer i ny kabelkanal kr. <u>4.500</u>
Forbedringer inkl. moms	Forbedringen skønnes at udgøre kr. <u>0</u>

Klagepunkt nr. 17	Gulv i entré
Klagers påstand	I et område af entréens gulv ved køkkendøren er der åbninger i samlingerne i laminatgulvet. Åbningerne er blevet værre siden indflytningen. Da forholdet ikke er anført i tilstandsrapporten, bør indklagede betale for reparation af gulvet.
Indklagedes forklaring	I forbindelse med huseftersynet var åbningerne i gulvets samlinger minimale og uden betydning. På den baggrund må kravet afvises.
Der kunne konstateres følgende	Forholdet er ikke anført i tilstandsrapporten. I entréens gulv er der ved køkkendøren mindre åbninger i gulvets samlinger. Se foto 40.
Konklusion	Problemet bør afhjælpes ved at sikre gulvet mod yderligere bevægelser og deraf følgende udvidelse af fugerne i samlingerne.
Fejl og forsømmelser	Set i lyset af de fremførte forklaringer er det usikkert, om forholdet i forbindelse med huseftersynet havde et omfang, der burde give anledning til en bemærkning i tilstandsrapporten.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Reparation af gulv kr. <u>1.000</u>
Forbedringer inkl. moms	Forbedringen skønnes at udgøre kr. <u>0</u>

Klagepunkt nr. 18	Gulv i uudnyttet tagrum
Klagers påstand	I det uudnyttede tagrum mangler gulvet færdiggørelse i et område på ca. 4 kvm, hvor der mangler isolering i bjælkelaget og montering af spånplader. Da forholdet ikke er anført i tilstandsrapporten bør indklagede betale for færdiggørelse af gulvet.
Indklagedes forklaring	Det uudnyttede tagrum var utilgængeligt pga. oplag over alt. Kravet må derfor afvises.
Der kunne konstateres følgende	I det uudnyttede tagrum mod NØ mangler gulvet færdiggørelse i et område på ca. 12 kvm. Hovedparten af de til afhjælpningen nødvendige spånplader og isoleringsmaterialer er oplagret tæt på området, hvor de tilsyneladende har ligget gennem længere tid. Se foto 41.
Konklusion	I bjælkelaget anbefales den manglende isolering indbygget. Det kan frit overlades til en æstetisk/praktisk vurdering, hvorvidt gulvpladerne ønskes monteret.
Fejl og forsømmelser	Såfremt den manglende færdiggørelse af gulvet var synlig i forbindelse med huseftersynet, burde forholdet anføres i tilstandsrapporten med karakteren K1. Da der ikke i tilstandsrapporten er taget forbehold for utilgængelighed i det uudnyttede tagrum, må konstruktionen vurderes som værende tilgængelig. På den baggrund burde forholdet anføres i tilstandsrapporten.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Montering af eksisterende gulvplader og isolering samt køb af manglende materialer kr. <u>2.500</u>
Forbedringer inkl. moms	Forbedringen skønnes at udgøre kr. <u>0</u>

Klagepunkt nr. 19	Trappe i entré
Klagers påstand	Trin og repos er fastgjort med beslag, som oprindeligt er beregnet til fastgørelse af en håndliste. Der var tale om en mangelfuld og uforsvarlig fastgørelse, som resulterede i, at et trin faldt ned 4 dage efter indflytningen i december 2008. Samtidig blev et andet løstsiddende trin understøttet med et vinkeljern. Efterfølgende blev en del af bæringerne udskiftet og reposen blev understøttet med en liste på væggen. Hele reparationen kostede kr. 11.190. Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten, hvorfor indklagede bør betale for reparationen.
Indklagedes forklaring	Man kan ikke umiddelbart se på bæringerne, med hvilke kvaliteter disse er udført og hvordan de er fastgjort i væggen. Der var således ingen synlige tegn på manglende bæreevne. På den baggrund må kravet afvises.
Der kunne konstateres følgende	De omtalte bæringer er ikke nævnt i tilstandsrapporten, hvor der under indvendige trapper er anført følgende: <i>7.1 Funktion – K1 – Trappe knirker ved brug.</i> <i>7.3 Andet – K1 – Der er revnedannelse i trapperepos på 1. sal.</i> Trappen har ca. 16 stk. nye bæringer og ca. 16 stk. oprindelige bæringer. Desuden ses en liste fastgjort på væggen under reposer. Se foto 42, 43 og 44.
Konklusion	Trappen er repareret.
Fejl og forsømmelser	Set i lyset af de foreliggende oplysninger – herunder den gennemførte udskiftning af bæringer, kan man ikke med sikkerhed sige, om det i forbindelse med huseftersynet kunne ses, at bæringerne og deres fastgørelse var mangelfulde. På den baggrund kan man ikke med sikkerhed bebrejde indklagede noget.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Den gennemførte reparation har ifølge klager kostet kr. <u>11.190</u> Se foto 47 af klagers faktura.
Forbedringer inkl. moms	Forbedringen skønnes at udgøre kr. <u>0</u>

Klagepunkt nr. 20	Redningsåbninger på 1. sal
Klagers påstand	Dette klagepunkt blev først præsenteret i forbindelse med fotografering af ejendommen den 19. marts 2010. Der mangler redningsåbninger i rummene på 1. sal. Forholdet er ikke anført i tilstandsrapporten, hvorfor indklagede bør betale for afhjælpning.
Indklagedes forklaring	Indklagede har ikke haft lejlighed til at kommentere klagen.
Der kunne konstateres følgende	Værelse mod vest: Der findes et sidehængt vindue, hvor summen af den frie højde og bredde er 141 cm, hvilket ligger tæt på det nugældende krav på 150 cm. Redningsåbningens højde er ca. 58 cm, hvilket er lidt mindre end det nugældende krav på 60 cm. Hertil kommer, at der i det tilstødende, uudnyttede tagrum findes et ovenlysvindue med redningsåbning. Værelse mod NV: Der findes et sidehængt vindue, hvor summen af den frie højde og bredde er 158 cm, hvilket tilfredsstiller nugældende krav. Redningsåbningens højde er ca. 58 cm, hvilket er lidt mindre end det nugældende krav på 60 cm. Hertil kommer, at der i det tilstødende, uudnyttede tagrum findes et ovenlysvindue med redningsåbning. Soveværelse: Der findes tre vippevinduer, hvor summen af den frie højde og bredde er ca. 103 cm, hvilket er betydeligt under nugældende krav til redningsåbninger på 150 cm. Kontor: Der findes tre vippevinduer, hvor summen af den frie højde og bredde er ca. 103 cm, hvilket er betydeligt under det nugældende krav til redningsåbninger på 150 cm.
Konklusion	Med flugtmuligheden gennem det uudnyttede tagrum opfylder de to værelser nugældende krav til redningsåbninger. Med den nuværende anvendelse af rummet mod SØ som kontor er der ikke krav om, at rummet skal have en redningsåbning. Soveværelsets redningsåbninger er langt fra at opfylde nugældende krav til redningsåbninger. Problemet kan fx afhjælpes ved, at et af de eksisterende vippevinduer udskiftes med et tophængt vindue.
Fejl og forsømmelser	Den manglende redningsåbning i soveværelset bør omtales i tilstandsrapporten med karakteren K3, da der er tale om risiko for personskade.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Udskiftning af et vindue i soveværelset kr. <u>4.000</u>
Forbedringer inkl. moms	Forbedringen skønnes at udgøre kr. <u>0</u>

Klagepunkt nr. 21	Gavlen mod nord i bygning B
Klagers påstand	Dette klagepunkt blev først præsenteret i forbindelse med fotografering af ejendommen den 19. marts 2010. Nedbrydningen i gavlens murværk er ikke anført i tilstandsrapporten, hvorfor indklagede bør betale for afhjælpning.
Indklagedes forklaring	Indklagede har ikke haft lejlighed til at kommentere klagen.
Der kunne konstateres følgende	I et område på ca. 2 kvm ses fremskreden nedbrydning af murens fuger og teglsten. Se foto 45.
Konklusion	Murværket bør repareres.
Fejl og forsømmelser	Nedbrydningen i murværket er så markant, at det i det væsentlige må vurderes, at være uændret i forhold tidspunktet for huseftersynet. Forholdet burde således anføres i tilstandsrapporten med karakteren K2.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Reparation af murværk kr. <u>3.000</u>
Forbedringer inkl. moms	Forbedringen skønnes at udgøre kr. <u>0</u>