

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 10064

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Vandret revne i sokkel mod sydvest 2. Fugtig kældervæg ved hjørne vendende mod sydvest. Fugtig kældervæg i gildestue. 3. Fugtskade på murværk i toilet (kælder). Faldstamme fra køkken. 4. Vægbeklædning i kælder. 5. Sikkerhedsventil fra varmtvandsbeholder er ikke ført til afløb. 6. Fugt i loft i soveværelse. 7. Revner i altandæk. Vandret revne i altanvange. 8. Gulvklinker i badeværelse mangler vedhæftning til underlaget. 9. Afløb fra sløjfet kloset i tidligere gæstetoilet er ikke forskriftsmæssigt afproppet. 10. Lysningspaneler i ovenlys. 11. Sætningsskade på garage (gavl mod vest). 12. Vippeport (er udbedret). 13. Dampbuler og løst tagpap ved sternbræt mod syd. 14. Råd i beklædningsbrædder mellem køkkenvinduer. 15. Revner og løst puds på gulv i den sydlige garage.
Klagers påstand:	KK mener, at tilstandsrapporten generelt er fejlbehæftet.
Den bygningssagkyndiges/klagers forklaring:	Mener, at skaderne er korrekt karakteriseret.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet, ca. 12°C.
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 1. Vandret revne i sokkel mod sydvest	På soklen mod sydvest kan der konstateres en mindre revne og lidt hultlydende sokkel-puds. - se foto 7419 og 7420 -.
Ad. 1. Konklusion:	Revnen er en typisk svindrevne, som sandsynligvis er opstået umiddelbart efter husets opførelse.
Ad. 1. Fejl og forsømmelser:	Den angivne karakter K1 anses for at være retvisende.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Kr. 1.000,00.
Ad. 1. Forbedringer:	Ingen.
Ad. 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad. 1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 2. Fugtig kældervæg ved hjørne vendende mod sydvest. Fugtig kældervæg i gildestue.	Kældervæg ved sydvestlige hjørne og i gildestuen har de pågældende steder henholdsvis 50 – 60 cm jorddække. I sydvestvendt hjørne, hvor væggen er beklædt med træ, kunne der måles en fugtighedsprocent på 8 – 9,5 %. I gildestuen kunne der måles 21 % i den pudsede væg og 16 % i fodlisterne. - se foto 7424 og 7421 -.
Ad. 2. Konklusion:	Væggene skønnes at være udført uisoleret og uden omfangsdræn, hvilket er typisk for den pågældende ejendomstype og årgang.
Ad. 2. Fejl og forsømmelser:	Der anses ikke at være fejl og forsømmelser fra den bygningssagkyndiges side.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Da endeligt omfang af forholdet ikke umiddelbart kan vurderes, er prisen for en efterisolering af ydervæggen samt etablering af omfangsdræn groft skønnet til kr. 60 – 80.000,00, dog alt afhængig af valgt metode m.v.
Ad. 2. Forbedringer:	Ingen.
Ad. 2. Eventuelt	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 3. Fugtskade på murværk i toilet (kælder). Faldstamme fra køkken	I toiletrum kan der konstateres fugtskade på væggen, og i gangen kan der konstateres fugtskade på væg og fodliste. - se foto 7434 og 7436 -.
Ad. 3. Konklusion:	Forholdet skyldes en uisoleret faldstamme, som afgiver kondens.
Ad. 3. Fejl og forsømmelser:	Forholdet burde være registreret i tilstandsrapporten som en K1-skade.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Isolering af faldstamme samt efterfølgende malerbehandling skønnes at kunne udføres for kr. 3.600,00.
Ad. 3. Forbedringer:	Ingen.
Ad. 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad. 3. Eventuelt	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 4. Vægbeklædning i kælder	Der er opsat en tynd plade som vægbe- klædning.
Ad. 4. Konklusion:	Forholdet anses ikke at have medført/eller kan medføre nogen skade.
Ad. 4. Fejl og forsømmelser:	Der anses ikke at være fejl og forsømmelser fra den bygningssagkyndiges side.
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad. 4. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad. 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad. 4. Eventuelt	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 5. Sikkerhedsventil fra varmtvandsbeholder er ikke ført til afløb.	Der kan konstateres ikke at være selvstændigt afløb fra sikkerhedsventil ved varmeinstallationen.
Ad. 5. Konklusion:	Der var på tidspunktet for husets opførelse 1964 ikke lovmæssigt krav om en sådan installation, hvorfor der ikke kan være begået fejl og forsømmelser.
Ad. 5. Fejl og forsømmelser:	Se ovenfor.
Ad. 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad. 5. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad. 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad. 5. Eventuelt	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 6. Fugt i loft i soveværelse	Der kan p.t. ikke konstateres at være fugt på væg i soveværelse.
Ad. 6. Konklusion:	Der er sandsynligvis tale om en kuldebro ved samling væg/loft som følge af manglende isolering samt tætning mellem murværk og tagrem. - se foto 7440 -. Den pågældende konstruktionsudførelse har på opførelsestidspunktet 1964 været gængs byggeskik og skal således ikke registreres i en tilstandsrapport, idet der ikke kan konstateres en skade eller nærliggende risiko for skade.
Ad. 6. Fejl og forsømmelser:	Se ovenfor.
Ad. 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad. 6. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad. 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad. 6. Eventuelt	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 7. Revner i altandæk. Vandret revne i altanvange.	Der kan konstateres nogle fine revner i overfladen af altanpladen, ligesom der tidligere er foretaget reparation med fugemasse. Der kan ligeledes konstateres mindre vandrette revnedannelser i betonvæg. - se foto 7445 og 7448 -.
Ad. 7. Konklusion:	Revnerne anses for uden betydning, idet der ikke ses fugt gennemslag.
Ad. 7. Fejl og forsømmelser:	Der anses ikke at være fejl og forsømmelser fra den bygningssagkyndiges side.
Ad. 7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad. 7. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad. 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad. 7. Eventuelt	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 8. Gulvklinker i badeværelse mangler vedhæftning til underlaget	Der kan konstateres at være hultlydende gulvklinker i badeværelse.
Ad. 8. Konklusion:	Skaden er beskrevet som en K2-skade i tilstandsrapporten side 8, pkt. 9.1, hvorfor den bygningssagkyndige ikke har begået fejl.
Ad. 8. Fejl og forsømmelser:	Se ovenfor.
Ad. 8. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad. 8. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad. 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad. 8. Eventuelt	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 9. Afløb fra sløjfet kloset i tidligere gæstetoilet er ikke forskriftsmæssigt afproppet	I stueetagen er der nedlagt et toilet, hvor faldstammen er afproppet med en plastprop.
Ad. 9. Konklusion:	Forholdet anses for at være uden skade eller nærliggende risiko for skade.
Ad. 9. Fejl og forsømmelser:	Der anses ikke at være fejl og forsømmelser fra den bygningssagkyndiges side.
Ad. 9. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad. 9. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad. 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad. 9. Eventuelt	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 10. Lysningspaneler i ovenlys	Det kan konstateres, at lysningspanelerne i ovenlysvinduerne ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. - se foto 7464 -.
Ad. 10. Konklusion:	Forholdet er af rent kosmetisk karakter og skal ikke beskrives i en tilstandsrapport, da der ikke er tale om skade eller nærliggende risiko herfor.
Ad. 10. Fejl og forsømmelser:	Der anses ikke at være fejl og forsømmelser fra den bygningssagkyndiges side.
Ad. 10. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Skønsmæssigt kan forholdet udbedres for kr. 5.000,00.
Ad. 10. Forbedringer:	Ingen.
Ad. 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad. 10. Eventuelt	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 11. Sætningsskade på garage (gavl mod vest)	Der kan konstateres at være repareret i murværket efter tidligere sætningsskade.
Ad. 11. Konklusion:	Forholdet er i tilstandsrapporten beskrevet som følger: <i>"På vestgavlen er der revnedannelse/sætning med forløb op i murværket. Betongulvet i udhuset og den sydligste garage er/har været revnet. Der er lagt nyt gulv i garagen.</i> <i>Note: Sælger oplyser, at sætningen er fremkommet i en tidligere kloakudgravning, en meget tør sommer og, at den ikke har bevæget sig yderligere siden den blev repareret".</i> samt i sælgers oplysninger pkt. 1.3: <i>"Endevæg på yderste garage".</i>
Ad. 11. Fejl og forsømmelser:	Beskrivelsen anses for at være retvisende.
Ad. 11. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad. 11. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad. 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad. 11. Eventuelt	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 12. Vippeport	Forholdet er udbedret, og skønsmanden har derfor ikke taget stilling til forholdet.
Ad. 12. Konklusion:	Ingen bemærkninger.
Ad. 12. Fejl og forsømmelser:	Ingen bemærkninger.
Ad. 12. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad. 12. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad. 12. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad. 12. Eventuelt	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 13. Dampbuler og løst tagpap ved sternbræt mod syd	Der kan på tagfladen ses nogle dampbuler i mindre omfang.
Ad. 13. Konklusion:	Forholdet burde være beskrevet i tilstandsrapporten.
Ad. 13. Fejl og forsømmelser:	Se ovenfor.
Ad. 13. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad. 13. Forbedringer:	Ingen.
Ad. 13. Eventuelle forligsdrøftelser:	Xx forsikringsselskab har tidligere tilbudt kr. 5.000,00 incl. moms til udbedring af forholdet. Skønsmanden anser dette beløb for værende tilstrækkeligt til at få foretaget en korrekt udbedring.
Ad. 13. Eventuelt	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 14. Råd i beklædningsbrædder mellem køkkenvinduer	Der kan konstateres at være nedbrud i den nederste del af træbeklædningen mellem vinduer mod øst. - se foto 7438 og 7439 -.
Ad. 14. Konklusion:	Forholdet burde være beskrevet i tilstandsrapporten.
Ad. 14. Fejl og forsømmelser:	Se ovenfor.
Ad. 14. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	En udskiftning af træbeklædningen vil skønsmæssigt kunne udføres for kr. 4.200,00.
Ad. 14. Forbedringer:	Ingen.
Ad. 14. Eventuelle forligsdrøftelser:	Xx forsikringsselskab har tidligere tilbudt at erstatte forholdet jf. skrivelse, dateret 7. juli 2010 fra xx.
Ad. 14. Eventuelt	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 15. Revner og løst puds på gulv i den sydlige garage .	Der kan konstateres at være revner og løst puds på gulvet i den sydligst beliggende garage.
Ad. 15. Konklusion:	Forholdet burde være beskrevet i tilstandsrapporten.
Ad. 15. Fejl og forsømmelser:	Se ovenfor.
Ad. 15. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Forholdet skønnes at kunne udbedres for Kr. 6.000,00.
Ad. 15. Forbedringer:	Ingen.
Ad. 15. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad. 15. Eventuelt	Ingen bemærkninger.