

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter: (KK har bortfaldet krav vedr. ventilation af tagrum).	1. Murbier i sydgavl 2. Tag på udestue har for lav hældning 3. Tagrende uden afløb/nedløb 4. Defekt/revnet tagsten på indgangsparti 5. Kældervindue (nord) mangler fuge; er for tæt på terræn. 6. Kældertrappe revnet/afskallet 7. Rådangreb i kælderdoor 8. Rådangreb i vindskede på udbygning 9. Manglende dækning af jordkabel (nord) 10. Gulvafløb i kælderbad med fri beton 11. Kældervægge opfugtet flere steder 12. Ventilation fra kælderbad ud i trapperum
Klagers påstand:	Ejendom fremstod pænt istandsat, (sælger fhv. malermester). Ejd.mægler anpriste huset, som særdeles velholdt m.v. Tilstandsrapport var "fin". Efter indflytning (11.01) blev man efterhånden klar over de nævnte mangler. Ønsker økonomisk kompensation til udbedringsarbejder.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Overflader fremstod nymalet. Flere af de påpegede forhold var helt skjult d. 11.01.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Flere dages tørvejrs og solskin.
Øvrige forhold:	Taksator fra [redacted] har besigtiget i [redacted], men der mangler stadig rapport.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Murbiangreb i sydgavl:	Facader fremstår med frostskaadede teglsten og porøs/frostskaadet fugemørtel (Foto 5+6). Sydgavl har partielt angreb af murbier (foto 6+7+8).
Ad 1. Konklusion:	Porøs/svag fugemørtel, - som ikke løbende vedligeholdes -, giver risiko for angreb af murbier; på sigt risiko for murværkets bæreevne. Nedbør kan trænge ind i hulmur.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Facaders tilstand med risiko for murbiangreb skønnes også at have været synligt d. 1. "K2" og bemærkning om stens og fugers tilstand med risiko for bæreevne, indtrængende fugt og risiko for murbier, kunne være uddybet i Note.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udskift af de mest porøse teglsten skønnes til 10.000.- kr. (Det er ikke vurderet, om samme type sten kan skaffes). Udkrads af porøse fuger med efterfugning ca. 7.000.- kr.
Ad1. Forbedringer:	Ud fra alder og forventelig løbende vedligeholdelse skønnes forbedring at udgøre ca. 50%.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2 Tagdækning på udbygning har for lav hældning. (Oplyst ny tagdækning på hus + udbygning ca. 1998).	Hældning lavere end anbefalet af fabrikant for røde vingesten. Der ses ikke tegn på skader som følge heraf. Sten er lagt i mørtel, men egentlig "klima-skærm" er Monarfol-dug afsluttet med fodblik i tagrende (Foto 10+11). Ved løft af enkelt sten ses, at der ikke er korrekt afstandsliste, jfr. "TEGL-anvisning".
Ad 2. Konklusion:	Ved korrekt udført undertag tjener teglsten alene som beskyttelse og æstetik. Den valgte konstruktion skønnes ikke at blive nedbrudt indenfor overskuelig tid, men tagfladen må forventes at have kortere levetid end hovedhusets.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Fejl i underkonstruktion afsløres kun ved destruktivt indgreb; (løft af sten fastholdt i mørtel), hvilket er udenfor HE-ordningen. Lav hældning med nedsat levetid burde bemærkes i pos. 8.2 tagfald og i noter.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ændring af taghældning med udbedring af skjulte fejl i undertag kræver større ombygning efter nøjere opmåling etc. Ca. 50.000 – 70.000.- kr
Ad 2 . Forbedringer:	Korrekt udført tagkonstruktion skønnes at tilføre bygningen en forbedringsværdi på ca. 35%.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Tagrende uden afløb/nedløb ved udbygning – sydgavl.	Rende er opsat uden montage af afløb. (Foto 1+9).
Ad 3. Konklusion:	Vand vil løbe over og ned i murværk. Der ses dog ikke tegn på skade.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Burde være bemærket som fejlkonstruktion, der på sigt giver risiko for følgeskade. Kan være "K2" eller "K3".
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Etablering af afløb ud på udbygnings tag skønnet tilstrækkeligt. Ca. 2.000.- kr.
Ad 3. Forbedringer:	Udgør ikke forbedring.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 3. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Defekt/revnet af betontagsten på overdækning af indgang.	En tagsten er revnet/forskubbet. Der ses ikke tegn på følgeskader i tagudhæng. (Foto 12+13).
Ad 4. Konklusion:	Ukendt årsag; kan være stormpåvirkning. Hvorvidt skaden var tilstede 22.01 kan ikke afklares d.d.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Dersom skaden var tilstede ved besigtigelsen, ville bemærkning være "K2", da der ikke er risiko for andre bygningsdele.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udskift af et stk. betonsten skønnes 500.-kr.
Ad 4. Forbedringer:	Ingen
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 4. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Kældervindue (nord under overdækning) mangler kalfatringsfuger og er for tæt på terræn.	Nyere vindue i oprindelig åbning. I forbindelse med ny stenbelægning er niveauet blevet hævet ca. 2 –3 cm. Hermed er risiko for periodevis fugtpåvirkning af vinduet øget. Fugning om vinduet ikke færdiggjort. Der konstateres ikke at være opstået skade (Foto 14).
Ad 5 Konklusion:	På grund af en vis beskyttelse (overdækning og friholdelse af adgang til huset), skønnes risiko for <i>nærliggende skader</i> minimal.
Ad 5 Fejl og forsømmelser:	Under <i>pos 1.1 terrænfald</i> burde være anført "K3" med bemærkning om risiko pga. uheldig placering samt manglende kalfatringsfuge. (Forhold udenfor med risiko for bygningen er omfattet af tilstandsrapporten). <i>Note</i> om det uheldige ved stenbelægning.
Ad. 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Kalfatringsfugning max. 300.- kr. Omlægning af belægning skønnes for omfattende at udføre i forhold til nærliggende risiko for skade på vinduet. Evt. påsætning af Platon-plade som afhjælpning ca. 3.000.- kr.
Ad 5. Forbedringer:	Ingen
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 5. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6 Kældertrappevanger revnet med afskallet behandling	Revner i betonvanger skønnes fortrinsvis spændingsrevner i forbindelse med nedstøbte ballustre. Pudslag er ikke løst. Afskallet maling partielt. (Foto 18+19).
Ad 6 Konklusion:	KK + BB oplyser begge, at husets beton var nybehandlet/malet medio 2001. Grundfugt fra yderside trænger gennem vanger. Gamle revner skønnes ikke korrekt forbehandlet før maling. Anvendt produkt skønnes forkert.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Dersom alt var nymalet, skønnes der ikke at være forsømmelse.
Ad. 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	ingen beregning
Ad 6. Forbedringer:	
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	

Ad 6. Eventuelt	
-----------------	--

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7. Rådangreb i kælderyderdør	Nederste del af karmtræ har tydelig nedbrydning. Løs trærist dækker afløb i skakt. (Foto 20+21)
Ad 7. Konklusion:	Ansamling af blade/slam under trærist giver opstuvning, hindrer afløb og giver lang tids fugtopsugning i karmtræ (fra 1986). Med tiden er nedbrydning opstået.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Skaden skønnes - i en vis grad - at have været tilstede i 2001. Burde være bemærket med "K2".
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Partiel reparation af karmtræ skønnes muligt ca. 5.000.- kr. Udskift af dørpartiet incl. montage ca. kr. 14.000.- kr.
Ad 7. Forbedringer:	Ud fra dørpartiets alder 1986 skønnes forbedring ved udskift ca. 6.000.- kr.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 8 Råd i vindskede på udbygning.	Vindskeder/dæklist er generelt udskiftet i forbindelse med udskiftning af tagdækning. Vindskede på udbygning (syd) er partielt nedbrudt. (Foto 1+9).
Ad 8. Konklusion:	"Overbræt" og dækbrædt er udskiftet , mens nederste bræt skønnes forblevet. Ved overfladebehandling kan yderside visuelt have skjult bagved liggende nedbrydning; ikke visuelt.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Såfremt ny behandling i 2001 har skjult tegn på nedbrydning, skønnes der ikke at være fejl.
Ad. 8. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udskiftning af bræt med nedtag og genopsætning skønnes til 2.000.- kr.
Ad 8. Forbedringer:	Ingen forbedring
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 8. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 9. Manglende dækning af jordkabel (nordside)	El.kabel (plast) ført ud i sokkel og ned under stenbelægning under indgangsoverdækning (Kabel ved siden af er beskyttet med metalskinne). (Foto 15).
Ad 9. Konklusion:	Kablets formål er ukendt. KK har ikke fundet afbryder eller anvendelse. I kælder kan kabel ikke ses pga. forsænket loft.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	BB skal ikke bedømme funktion af el.-installation, men spørge sælger herom. Det er ikke en skade. Bemærkning kan ske i <i>noter</i> under pos. 11.0
Ad. 9. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ukendt om der er behov renovering. Udgift til el.installatør-tjek max. 600.- kr.
Ad 9. Forbedringer:	Ingen
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 9. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 10. Gulvafløb i kælderbad med fri beton.	Afløb i stort baderum (udenfor bruseniche) indstøbt i betongulv med stiftmosaik. (foto 24). Sider mellem rist i gulv og afløbsskål fremstår med glitpuds og metalkant. Der ses ikke tegn på utætheder.
Ad 10. Konklusion:	Konstruktionens udførelse skønnes ikke at give anledning til skader; der er ikke indstøbte rør.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Der skønnes ikke forsømmelse.
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	ingen
Ad 10. Forbedringer:	ingen
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 10. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 11. Kældervægge opfugtet flere steder	Kældervægge opfugtet. Afskallet overfladebehandling udvendigt (foto 19) ved grundfugt nedefra. Væv påsat væg mod bryggers faldet ned (foto 22). Langs overgang gulv/vægge og i indv. trapperum afskallet puds/maling (foto 23). Aktuel fugtmåling viser over 20% RF på gulv, ydervægge, skillevægge. KK + BB oplyser, at kælderetage indvendigt fremstod med god istandsættelse og indretning.
Ad 11. Konklusion:	Udvendigt er stenbelægning sunket således, at der er mindre fald mod sokkel (Foto 15+17). Fugt indvendigt langs gulv viser opstigende grundfugt pga. datidens konstruktionsmåde. Hældning mod sokkel og forket overfladebehandling forstærker fugtpåvirkning. KK + BB oplyser, at rum under trappe (foto 23) var opfyldt med indbogenstande.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	Trods god istandsættelse bør <i>noter</i> oplyse risiko for skader på organiske beklædninger ved periodevis grundfugt. Resultat af fugtmåling burde være angivet. Under <i>bemærkninger</i> side 4 pkt. 2. burde være anført utilgængelighed.
Ad. 11. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Kælder skønnes ikke egnet til "boligformål". Fjernelse af organiske beklædninger uden nyopsætning skønnes ca. 3.000.- kr. Primær forbedring - til hindring af grundfugt - kræver omfattende bygningsændring bl.a. med etablering af omfangsdræn.
Ad 11. Forbedringer:	Primære forbedring skønnes 100 % forbedring.

--

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 12. Ventilation i kælderbad ført ud i indv. trapperum	I skillevæg fra kælderbad til åbent trapperum mod stueetagen er isat 10x10 cm rist. I ydervæg i samme rum er etableret elektrisk ventilation til udsugning.
Ad 12. Konklusion:	Umiddelbart ledes badefugt ud ved el.-udsuger. Rist i skillevæg er unødvendig, men skønnes ikke at indebære skaderisiko.
Ad 12.. Fejl og forsømmelser:	Der er ikke skade eller nærliggende risiko for skade. Evt. kan note anvendes til oplysning om det uheldige ved risten.
Ad 12. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Tilmuring max. 100.- kr
Ad 12.. Forbedringer:	Ingen
Ad 1 – 12. Eventuelle forligsdrøftelser:	Mulighed for at indgå forlig blev drøftet, men ikke tiltrådt af parterne.
Ad 1 – 12. Eventuelt:	KK har konstateret, at hulmur ikke er efterisoleret som anført i Energimærke/plan. Klagen er henvist til "Sekretariatet for Energimærkning".