

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Ikke korrekt udført undertag omkring gennemføringer. 2. Revne over overligger ved soveværelsesdør i underetagen. 3. Revner ved indvendige vægge af gasbeton. 4. Revner ved og i forbindelse med overligger i stuen, samt nedbøjning af denne. 5. Fugtskader ved vægge i underetagen. 6. Ved gulvafløb i kælderen, forekommer der beton mellem rist og afløbsskål. 7. Synlige vægafskalninger bag tapet, ved fastgørelser af indvendige døre. 8. Revnede og defekte fliser i badeværelser. 9. Manglende udmuring mellem carportspær på facademur. I forbindelse med gennemgangen er punkterne 7, 8 og 9 kommet med på opfordring af køber.
Klagers påstand:	Manglende beskrivelse af ovenstående forhold i tilstandsrapport nr. xxxxxx
Den bygningssagkyndiges forklaring:	I brev af xx.xx..2004, afviser xxxxxxxxxx, eller anviser hvordan pågældende skader kan udbedres for få midler.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol, letskyet ca. 24 grader
Øvrige forhold:	De nye ejere er flyttet ind for kortere tid siden, hvorfor der står en del kasser spredt rundt omkring.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1	Ved undertaget kan der konstateres ikke korrekt udførte gennemføringer i undertaget ved stål-skorsten og antennestang.
Ad 1. Konklusion:	Ved et undertag som det her forekomne bør gennemføringen være udført tætsluttende til antennestang og skorsten eller undertaget skal udføres således at evt. vand på undertages ledes udenom skorsten og antennestang.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I den udarbejdede tilstandsrapport er der ikke noteret noget vedrørende pågældende punkt. Forholdet burde være nævnt med enten en K2 eller K3 karakter
Ad 1. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Det anslås af de nødvendige udbedringer vedrørende dette punkt samlet vil kunne gøres for kr. 3.750 incl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Der er ingen forbedring i forbindelse med nærværende punkt.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er af undertegnede ikke fundet grundlag for forligsdrøftelser.
Ad 1. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2	Mellem overligger og overliggende murværk ses der tydelig revne ved mørtelfugen
Ad 2. Konklusion:	Årsagen til revnen er at der er kommet fugt/vand ned til armeringsjernene i overliggeren, som dermed er ekspanderet som følge af rust.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Ovenstående skade er ikke beskrevet i tilstandsrapporten, hvilket den burde, Skaden har været synlig og er ikke umiddelbart opstået. Skaden vurderes som en K3 skade
Ad 2. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Udskiftning af overligger vurderes at kunne gøres for kr. 7.500 incl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Der er ingen forbedring i forbindelse med nærværende punkt.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er af undertegnede ikke fundet grundlag for forligsdrøftelser.
Ad 2. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3	Flere steder forekommer der mindre revner i indvendige vægge, af gasbeton, særligt i stuen. Det ses ligeledes i køkken, hvor revnen har medført at fliser over køkkenbord har løsnet sig.
Ad 3. Konklusion:	Forekomne skader har et rimeligt normalt omfang og er typisk for huse udført med indervægge af gasbeton. Revnerne har kun mindre til kosmetisk betydning.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Selv om revnerne kun har mindre til kosmetisk betydning er det en skade som skal nævnes i tilstandsrapporten med karakteren K1, hvilket ikke er gjort.
Ad 3. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Udbedringen af disse revner består i, at de største af dem skæres op og fuges ud. De mindre revner kan afhjælpes ved at væggene tapseres med en glasfilt, der har en styrke der medfører at revnerne ikke umiddelbart kommer igen. Opskæring og udfugning af de største revner vil kunne gøres for kr. 5.000,- incl moms. Nedtagning af eksisterende tapet og opsætning af nyt glasfilt med maling m.v. er en forbedring som kræver at det gøres i alle de rum, hvor der forekommer revner. Dette arbejde vurderes at kunne køres for en overslagspris af 37.500 kr. incl moms.
Ad 3. Forbedringer:	Udbedring af revner er udbedring af synlige skader, og 37.500 er forbedring
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er af undertegnede ikke fundet grundlag for forligsdrøftelser.
Ad 3. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 4	I stuen forekommer der nedbøjning ved overligger over skydedør. Nedbøjningen er på ca. 2. cm og befinder sig i den ikke bærende bagmur (taget vurderes af den byggesagkyndige at blive båret af en limtræsdrager placeret over ydermuren). I forbindelse med denne dør overligger ses tillige enkelte revner i enderne og midt på. Skydedøren under kører uden at gå på. Loftet i stuen har en svag nedbøjning.
Ad 4. Konklusion:	Det er korrekt at bjælken i stuen har en nedbøjning og der er revner. Det kan ikke af undertegnede og foreliggende tegninger endelig afgøres i hvilket omfang denne overligger er bærende. Forekomne nedbøjning kan dog afgøres ikke er nogen pludselig opstået skade, den er sikkert opstået umiddelbart efter husets opførsel. (hvilket bekræftes i brev af xx.xx..2004 fra tidligere ejer) Udbedring af nærværende skade kan ske ved udskiftning af overliggeren, hvilket dog vurderes at være en overdreven handling på baggrund af de foreliggende revner og nedbøjning, som på nuværende tidspunkt kun har visuel betydning.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	At revner ikke er beskrevet er en forsømmelse i lighed med foregående punkt, nedbøjningen burde også være bemærket særligt på baggrund af det revnebillede som ses i enderne af bjælken, der tyder på en mindre bevægelse i overliggeren, hvilket burde lede den sagkyndige hen på en evt. nedbøjning. Skadeskarakter K2
Ad 4. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Udskiftning af vinduesoverliggeren alene kr. 15.000,- incl moms. Opskæring og udfugning ved overligger kr. 1.250,- incl. moms Tapseringsarbejde ved overligger kr. 1.500,- incl. moms
Ad 4. Forbedringer:	Udskiftning af overligger og tapsering er forbedringer.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er af undertegnede ikke fundet grundlag for forligsdrøftelser.
Ad 4. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 5	I kælderen på følgende lokaliteter ses fugtskjolder umiddelbart over kældergulvet: Værelse, gaderoberum og under trappen. I værelset ses at fugten har medført at tapeten har løsnet sig og er forsøgt genmonteret. Visuelt uden det bedste resultat.
Ad 5. Konklusion:	Ejer mener at pågældende skade hænger sammen med defekt omfangsdræn, dette kan måske et enkelt sted være en del af forklaringen. Men det vurderes fra undertegnes side at der er kondensproblemer, stammende fra kuldebroer i kælderydervæggen og når så luften er særlig opfugtet og/eller stillestående, som følge af manglende ventilation, vil det resultere i kondensdannelse.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Skaden på væg i værelse hvor tapeten er gået fra vurderes som en ældre skade og vurderes at have været synlig ved gennemgangen, og burde som følge heraf have fremgået af tilstandsrapporten med karakteren K2. Fugtskjolderne de øvrige steder vurderes ikke godtgjort at være af ældre dato, sådanne fugtskjolder kan opstå i løbet af kortere tid og opstår særligt i fugtige sommerperioder, som det har været. På den baggrund kan det ikke afgøres at den sagkyndige på dette punkt har begået forsømmelse/fejl.
Ad 5. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Udbedring af tapet i værelse vurderes til kr. 2.000,- incl moms. Problemet med kondens løses ikke endegyldigt, men kan mindskes ved god ventilation og undladelse af at stille indbo op ad ydervægge.
Ad 5. Forbedringer:	Der er ingen forbedring på dette punkt.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er af undertegnede ikke fundet grundlag for forligsdrøftelser.
Ad 5. Eventuelt	



Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 6	Ved 3 gulvafløb i kælderen er der beton mellem rist og afløbsskål. Dette forekommer ved afløb under vaskemaskine, i bruseniche og under håndvask i badeværelse..
Ad 6. Konklusion:	Alle afløb bruges jævnlgt. Hvorved der er vandbelastning og der foreligger en latent fare i at der kan trænge fugt ud i omkringliggende gulvkonstruktion. Forholdet bør som minimum karakteriseres med en K2 karakter som det er sket for gæstetoilettets vedkommende.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Forekommende "mangel" bør fremgå af en tilstandsrapport. Det er nævnt i gæstetoilettet, men bør også nævnes for de resterende 3 gulvafløb.
Ad 6. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Udbedringen af nærværende forhold kan for hvert afløb, udføres for et beløb svarende til 1.875 kr. incl moms (x 3)
Ad 6. Forbedringer:	Der er ingen forbedring i forbindelse med nærværende punkt.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er af undertegnede ikke fundet grundlag for forligsdrøftelser.
Ad 6. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 7	Ved døre i gangen ses der på tilstødende vægge afskallinger hvor dørkarmene er fastgjorte. Forholdet ses 6-8 steder.
Ad 7. Konklusion:	Nærværende problemstilling skyldes at dørene er fastgjort for yderligt, hvilket har medført at der er opstået defekt i væggen. Dette er sket i forbindelse med dørens fastgørelse. Nærværende problem medfører først og fremmest at døren ikke sidder rigtigt fast og på væggen ses en mindre pæn afskalling
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er synligt og burde være bemærket som en K2 skade i tilstandsrapporten.
Ad 7. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Nærværende skade kan udbedres ved at afskallingen med tapet fjernes og der derefter sker en tilstøbning i plan med væggens overflade, pris 3.000,- incl moms. Afslutningsvis skal væggen tapses og males igen, og det betyder hele væggen. Pris 4.000,- incl moms.
Ad 7 Forbedringer:	Der er ingen forbedring i forbindelse med dette punkt.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er af undertegnede ikke fundet grundlag for forligsdrøftelser.
Ad 7. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 8	I badeværelse i stueetagen er der revnede fliser i hjørne og i kælderbadeværelse er der revnede og løse gulvfliser umiddelbart indenfor døren
Ad 8. Konklusion:	I forbindelse med de forekomne skader er der mulighed for fugtindtrængning i bagvedliggende bygningsdele, hvorfor skaden kan karakteriseres som en K3 skade.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Revnede og løse fliser burde være nævnt i tilstandsrapport.
Ad 8. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Udskiftning og fastgørelse af fliser vurderes at kunne udføres for kr. 5.000,- incl. moms.
Ad 8. Forbedringer:	Der er ingen forbedring i forbindelse med nærværende punkt.
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er af undertegnede ikke fundet grundlag for forligsdrøftelser.
Ad 8. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 9	Mellem spær fra carporten, som ligger af på facademuren mangler der udmuring.
Ad 9. Konklusion:	Der er åbent ind til isoleringen, og der vil kunne komme fugle og insekter ind. Skaden/manglen vurderes ikke at ville udvikle sig og det vurderes ikke at der vil kunne komme skader som følge af nærværende forhold. Skaden karakteriseres som en K1 skade.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Manglen burde have fremgået af tilstandsrapporten.
Ad 9. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Udbedring vurderes at kunne gøres for kr. 3.000,- incl moms
Ad 9. Forbedringer:	Der er ingen forbedring i forbindelse med nærværende punkt.
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er af undertegnede ikke fundet grundlag for forligsdrøftelser.
Ad 9. Eventuelt	