

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter: (20 klageforhold samlet i 8 hovedpunkter)	1: Spredt revneforekomst i sokkel. Revne i lyskasse; (SØ). 2: Facadepuds "hult", løst/revnet udvendigt incl. læmur 3: Indv. vægpuds "hult"/løsnet/revner. Løbesod/fugt indv. ved skorsten + loft. 4: 3 stk. yderdøre + flere Karmpartier med nedbrydning og punkterede termoruder. 5: Råd i entrégulv. I SØ-kammer sat sig. Fugt i sovevæ. 6: Flere tagsten med revner/huller. Overstrygning defekt. Understrygning mangelfuld og åbent mellem tagsten. Råd i spær/udhæng (V). 7: Borebiller i spærfag. 8: Utæt radiatorventil, Tæring i faldstammer.
Klagers påstand:	Fastholder: forhold er ikke nævnt eller ikke tilstrækkeligt nævnt i TR. Fik derfor ikke indtryk af så dårlig stand, som nu er konstateret. Mener, det ikke er rigtigt at henvise til Energimærke/plan og ejendomsmæglers salgsmateriale herunder "xxxxxxxxx tillæg".
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Med både TR, Energimærker/plan og xxxxxxxx tillæg mener BB, at KK har fået realistisk indtryk af husets tilstand og de forventelige renoveringsarbejder. Mener der må være håndværkergaranti for udført facaderenovering i år 2003.
Vejret ved besigtigelsen:	Tørt, let vind, solskin.
Øvrige forhold:	KK har endnu ikke modtaget svar fra ejerskifteforsikring efter besøg af taksator. xxxxxxxxx tillæg og Energimærke/plan kommenteres ikke af skønsmanden.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. a: Revner/løsnet puds spredt på sokkel. b: Revne i SØ-lyskasse:	a: Facadepuds ført til terræn. Del af mur er sortmalet for angivelse af kunstig sokkeloverkant. Fin-revner og spor af tidligere reparation ses på hele soklen; fortrinsvis øst + nord. Ved sporadisk bankning mærkes "hul" og løsnet pudslag flere steder. b: Lyskassevanger har spor af reparation. Et stk. (øst) har synlig sætningsrevne. Skønnes af ældre dato. (Foto KK-26).
Ad 1. Konklusion:	a): Pudslag har gennem årene sluppet vedhæftning. Ved revner og afslået puds kan vand være trængt ind. Det må antages, at der periodevis er udført partiel reparation. b): Bevægelses- temperaturrevner forekommer i ældre huse.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	a):TR: "K1- sokkelpuds er ikke overalt ført under terræn". Revner og udbuling kunne, - evt. i forbindelse med ad. 2 - være bemærket med K2, da det har konstruktiv betydning. b): Ud fra alder og funktion skønnes revne i lyskasse af mindre betydning, men med K1.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	a): henvises til behandling af klage under ad 2. b): I forbindelse med andet murerarbejde ca. 1.000. –kr.
Ad 1. Forbedringer:	b): ikke forbedring.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2.: Facadepuds løsnet, og revnet særlig nord + østsider, på læmur og skorsten:	Facader er murværk i gasbetonblokke med overfladebehandlet pudslag. (Foto 1+2). Flere steder ses revner og "udbuling". Skade på læmur og skorsten oplyses af KK+BB at være opstået senere (foto KK 6) Ved bankning på overflader spredt over facader (også under sort bemaling) mærkes "hulhed" som flg. af, at puds-lag har sluppet vedhæftning. Flere steder antydes tidligere puds-reparation før sidste overfladebehandling.
Ad 2. Konklusion:	Huset opført af 20 cm gasbetonblokke med pudslag. Det antages, at der gennem 60 år har været behov for pudsreparationer. Hvor puds slippet vedhæftning, kan opstå revner med risiko for indtrængende vand. Temperaturbevægelser kan ligeledes opstå gennem årene. Dårlig kvalitet ved oprindeligt pudsarbejdet kan også bidrage til løsnet puds.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	TR pkt. 3.1+3.3: <i>"K1" partielt binder puds ikke til underlag. Visse steder pudsrevner". "Nogle steder revner og løs puds".</i> Note 2: <i>"der er risiko for fugt/vandindsivning via revner".</i> Generelle bemærkninger: <i>"der må forventes nogle reparationer og en del vedligeholdelse".</i> Løs, "hul" og revnet puds med risiko for indsivning har betydning for funktionen; burde give "K2", hvilket ses af note 2.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Total afhug og nypuds af skorsten, facader og sokkel incl. hjælpegrej, bortkørsel skønsmæssigt 50 – 60.000.- kr. Partiel reparation af revner og tydelig løsning er vanskelig at afgrænse. Vil kun være midlertidig "lappeløsning" ca. 10.000.- kr.
Ad 2. Forbedringer:	Forbedringsværdi skønnes 60 – 70%.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Indv. vægpuds løsnet og revnet. Fugt-løbesod på vægge/loft.	Dele af indvendige overflader er nybehandlet af KK. Revne gennem tapet/puds i værelse (Foto 13) og stue (foto 14). Bankning spredt på vægge viser hulhed/løsning af puds. Væg/loft omkring skorsten (i indbyggede skabe) har spor af aktuel fugt og gammel løbesod. (Foto 15 +16). KK + XX oplyser, der var synlig skjold i soveværelse over det sted, hvor der nu måles fugt i gulv. Loft-vægge er behandlet af KK.
Ad 3. Konklusion:	Løsning af vægpuds antages at være af ældre dato. Skønnes oprindelig fejl ved udførelse af pudsarbejde. Fugt omkring skorsten stammer fra utætheder i inddækning og tagflader.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	TR pkt. 3.6: "K1" visse steder revner/løs puds, opfugtet puds og løssiddende tapet". Mangler præcisering; bl.a. hvor der er opfugtet. Årsag til fugt burde være afklaret; eller angivet med "UN"; jr. forhold i tagrum.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Partiel reparation med ny vægbeklædning kan udføres, men med accept af fortsat "hulhed". Skønsmæssigt 10.000.- kr. Total udskiftning af løsnet puds overalt skønnes ca. 30.000.- kr.
Ad 3. Forbedringer:	Ved total udskiftning skønnes forbedringsværdi ca. 40 – 50%.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 4. Råd/nedbrydning i 3 stk. yderdøre og flere vinduesrammer: Punkterede termoruder:	Fløjdør østgavl (Foto 1+7+12 + KK 18+19) med rådspor i bundstykke. Spor af tidligere begyndt råd i rammetræ nederst. Bryggers- og hoveddør har udvendig bræddebeklædning med begyndende opløsning. Fremstår slidt/forsømt. Flere vinduesrammer er aftaget; de fleste nu afhøvlet i bunden således, at der ses tegn på tidligere råd i rammetræ nederst. Enkelte rammer (ikke afhøvlet) fremstår med overflademaling, som øvrige karmpartier. (Foto 8 viser <u>bunden</u> af rammer). Vandnæse/sålbænkebrædt er på 3 vinduer nedbrudt (foto KK-11). 2 stk. termoruder i terrassedør (V) punkteret. (19xx).
Ad 4. Konklusion:	Nedbrydning er opstået periodevis gennem årene, eks. i perioder med dårlig vedligeholdelse. Ved seneste overfladebehandling er valgt bevarelse, da det ikke er skønnet af funktionel betydning. Et par karmpartier er ikke søgt åbnet; fremstår udefra tilmalet.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	TR: "K1 – funktionsfejl i terrassedør". Ikke præcisering, om det er i gavl eller vestside (foto 1+2). "Nogle af de gamle vinduer med mangelfuld tilpasning/justering" Note 3: "Det må påregnes at gamle vinduer skal tilpasses/justeres". Generelle kommentarer: "Der må forventes nogle reparationer og en del vedligeholdelse". Kunne have specifikation og tydeligere angivelse af råd, overmaling og smådefekter med K2 . Overflademæssig tilstand skønnes også konstaterbart af ikke-fagfolk. Det kan ikke d.d. vurderes, om punktering af ruder var synligt.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	60 år gl. døre og karmpartier kan partielt istandsættes ("lusning") og justeres. Skønnes kr. 60.000.-
Ad 4. Forbedringer:	Ved total udskiftning skønnes forbedring 100%. Partiel istandsættelse uden samtidig modernisering skønnes at give forbedring på ca. 60%.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Råd i gulv i entré, fugt i soveværelset, sætning i kammer:	a): Gulv foran fløjdør (foto 12 + KK 17+19) nedbrudt yderst i brædder. b): gulv i soveværelse under vindue fugtmålt i yderhjørne > 20%RF (foto 11). c): gulv i kammer med svag skævhed/sætning (foto KK-16).
Ad 5. Konklusion:	a): Skønnes opstået ved indtrængende nedbør ved defekt fløjdør. Mærkes kun i brædde-ender uden konstruktiv betydning. b): Årsag kendes ikke. Kan have sammenhæng med tidligere fugtskjold i loft fra utæthed i tag. c): kan være mindre svækkelse i bjælkelag over kælder. Der skønnes ikke umiddelbart behov for udskiftninger.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	TR: "K1 – vridning i gamle plankegulve. Opfugtet træ ved terrassedør". Ikke specifikt beskrevet. a) kunne være bemærket med K1. b):Fugtmålinger udføres sporadisk, derfor tilfældigt, om nævnte sted måles. c): Afhænger af møblering og fortolkning af "vridning i gamle plankegulve".
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	a+c): skønnes acceptabelt og/eller i forbindelse med almindelig overfladebehandling. b): ingen synlig skade, men bør "nærmere undersøges".
Ad 5. Forbedringer:	Udskiftning af gulvbelægning skønnes 100% forbedring i forhold til alder/nedslidning.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 6. a): Tagsten følger ikke taghældning. Hullede og revnede tagsten, defekt overstrygning: b): Understrygningsmørtel manglefuld med åbninger:	a): Nederste række tagsten "drypper" i forhold til tagflader; (navnlig vest) ud for nedbrydning i tagudhæng. (Foto 2+6). Lægte/udhængsspær ud for soveværelse har sat sig og spor af fugt/råd (foto 4). Spredt over tagflader ses frostskafer/afskalninger i tagsten og forskydning/ujævnhed i lægning. Overstrygningsmørtel frostskadet/udfaldet (foto 5+6+ KK 4+7+8+10). Der er enkelte nye sten ilagt. b): Understrygning periodevis eftergået. Partielt er mørtel løsnet /udfaldet (foto 23+24+25+26). Omkring skorsten og navnlig over soveværelse ses "lys" udefra (foto KK-23+24+25).
Ad 6. Konklusion:	Gennem 60 år har der været behov for partiel reparation med udskift af enkelte sten, understrygnings- og overstrygningsmørtel. Dette ses ikke udført de senere år. Omkring skorsten (med mørtelinddækning) er der trængt vand ned gennem loftet. a): Nedbrydning i udhæng skønnes længere tids utæthed fra tidligere defekte tagsten.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	TR's beskrivelse + note 4 skønnes dækkende generelt. Specifik bemærkning til hullede sten og fugtskjolder i bolig burde nævnes. Karakter K3 anføres for alle forhold i taget, da der er risiko for andre bygningsdele.
Ad. 6. Overslag over udbedningsudgifter incl. moms:	Partiel udskift med genbrugssten; tilretning og over- og understrygning samt skorstensinddækning. Reparation af tagudhæng/lægter i nødvendigt omfang, incl. hjælpegrej/bortkørsel. Skønnes 25.000 – 40.000.- kr. Total udskiftning af tagdækning ca. 150 – 180.000.- kr.
Ad 6. Forbedringer:	Reparation skønnes ikke at medføre forbedring. Total udskift skønnes tilføre forbedring på ca. 80 – 90%.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:		Der kunne konstateres følgende:
Ad 7. Borebiller i spærfag.	Træværk i tagkonstruktionen har spredte spor af violbuk-angreb af ældre dato (foto KK-21).	
Ad 7. Konklusion:	Violbuk anses for harmløs og er ikke træødelæggende insekt. Trives kun under barkkanter.	
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Er ikke egentlig skade. Kunne være nævnt som K0 eller i note.	
Ad. 7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ingen.	
Ad 7. Forbedringer:	igen	
Ad 7. Eventuelt:		

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 8. a): Utæt radiator-ventil. b): Tæring på faldstamme til køkken og bad:	a): KK oplyser, at radiatorventil i opholdsstue drypper, når den lukkes. b): Faldstamme under køkkenvask har tegn på tæring (foto 10 + KK 14). Det samme ses punktvis på faldstamme i kælder mod bad (foto 9). Der spores ingen utætheder. XX oplyser, at der i krybekælder ikke er tegn på utætheder ved tæring (foto KK-20).
Ad 8. Konklusion:	Faldstammer i støbegods fra opførelsen. Med tiden opstår tæring indefra, som almindeligvis afhjælpes med manchetter indtil større renovering af installationer skal udføres. Risiko for større skader er begrænset.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	a): Ventil skal ikke afprøves. Skønnes åben ved besigtigelsen i xxxxxxx 2004. b): TR: "K1 – beg. tæring på afløb fra badekar". Skønnes dækkende for faldstamme i kælder-krybekælder. Ikke anført under vask; (kan være dækket af indbogenstande). Efter alder og generel tilstand skønnes skadeforhold ikke at være alvorlig forsømmelse.
Ad. 8. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Partiel reparation af gennemtæring skønnes muligt indenfor ca. 3.000.- kr. Total udskiftning skønnes kun muligt i forbindelse med andre ændringer af installationer.
Ad 8. Forbedringer:	Reparation tilfører ikke forbedring. Total udskiftning skønnes 100% forbedring.
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Emnet blev nævnt, men ikke tiltrådt.
Ad 8. Eventuelt:	KK har taget 26 stk. fotos, som bilag 5 i sagen. Skønsmanden har nummereret med "KK" og ladet dem indgå i erklæringen.