

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Utæt køkkenvask, råd i sokkel og bundplader. 2. Råd i 4 vinduer og entredør. 3. Fugt foruden i vægge omkring toilet og badeværelse. 4. Skader i ståltegn over sydvendt vindue. 5. Aftrækskanaler i tagrummet er ikke isoleret. 6. Utæt fuge mellem badekar og væg
Klagers påstand:	Klager har fået ejendommen stillet til rådighed den xx.xx.2004, med økonomisk overtagelse den xx.xx. 2004. Efter overtagelsen opdagede KK at køkkenvasken var utæt, og at vandet løb ned i underskabe m.m. KK retter henvendelse til XX, der besigtiger ejendommen den xx.xx. 2004 og efterfølgende udarbejder en køberrapport (er vedlagt KK's klagesag). Køberrapporten blev gennemgået og resulterede i ovenstående klagepunkter, som KK mener burde være registreret i tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den bygningssagkyndige oplyser, at han ikke har besvaret henvendelserne fra klager, men vil kommentere klagepunkterne under besigtigelsen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol – 18 grader.
Øvrige forhold:	KK og ejendomsmægler oplyser at ejendommen har stået tom fra xx/xx 2003 til xx.xx. 2004. KK oplyser at man ikke har haft varme på anlægget i perioden fra xx.xx. til i dag.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Utæt køkkenvask, råd i sokkel og bundplader.	I køkkenbordet er monteret en traditionel stålvaske med afløb ført til støbejernsrør ned gennem underskabet og betondæk over krybekælder. Det kunne konstateres at pakningen ved overgangsstykket mellem vask og støbejernsvandlås er utæt og at bundskruen i risten mangler. KK havde opsat en plastikspand i skabet for opsamling af vand fra vasken.
Ad 1. Konklusion:	Det er ikke muligt for skønsmanden at vurdere om vasken var utæt ved besigtigelsen den xx.xx. 2003. Det er skønsmandens vurdering, at der er tale om almindelig vedligeholdelse. Der kunne ikke konstateres råd eller fugt i bundplade eller i soklen under skabet, heller ikke på gulvet der er udført i beton.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Såfremt utæthederne havde været tilstede ved besigtigelsen burde BB have beskrevet skaden og karakteriseret den med K3.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms.	Det vurderes at reparationen vil koste Kr. 500 - 800,00 afhængig af om plastgrenrøret skal udskiftes.
Ad1. Forbedringer:	Ingen
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt:	Ingen bem.

Ad 2.

Ad 2. Råd i 4 vinduer og entredør.	I vinduet i badeværelset konstateredes nedbrudt træ i bundkarmen. I vinduer i de tre værelser konstateredes et mindre område med nedbrudt træ forneden i hjørnerne mellem side- og bundkarm, under styreblik for siderigler. I entredøren konstateredes nedbrudt træ i de indvendige bundglaslister, og i overside af bundrammetræ.
Ad 2. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering at skaderne er af ældre dato, og kunne konstateres ved besigtigelsen.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Skaderne burde være opdaget ved en stikprøvevis kontrol af vinduerne og beskrevet i tilstandsrapporten og karakteriseret med K2.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms	Det vurderes at vinduer og entredør kan repareres for Kr. 7.000,00
Ad 2. Forbedringer:	Ingen
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bem.

Ad 3.

Ad 3. Fugt forneden i vægge omkring toilet og badeværelse.	Vægge omkring bad og toilet er udført i ½-stens mur med puds på begge sider. Ifølge tegning er der under vådrum udført terrændækkonstruktion i beton. Og der er udført fundamenter under skillevægge. Varmerør er fremført i betonkanal under betondækket, kanalen ligger på siden af skillevæggen mellem gang og bad. I samtlige vægge omkring vådrumsgruppen kunne der konstateres fugt forneden, op til ca. 50 cm over gulv. Øvrige vægge i huset var uden fugt. På toilettet konstateredes nedbrudt træ (råd) i fodpanel på væggen mod gang, og fugt i øvrige paneler.
Ad 3. Konklusion:	Det er min vurdering at rådgangrebet i fodpanelet er af ældre dato, og kunne ses ved besigtigelsen. Ifølge KK er brugsvands- og varmeinstallationen trykprøvet af VVS- installatør. Resultatet af denne prøve viste at begge anlæg er tætte. Blandt andre mulige årsager kan være utæt kloak/gulvafløb, opstigende grundfugt eller kondensdannelse på olastfolien der iflg. tegning er placeret mellem kapilarlag og lecabetonpladen. Det vil kræve en nærmere undersøgelse for at finde årsagen til fugten i væggene.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	BB har registret, at der kunne måles forhøjet fugt nederst i væggene og karakteriseret skaden med K1, og en note: <i>Det skønnes at fugt i vægge omkring baderum kommer fra opsugning af fugt i mindre omfang.</i> Med denne bemærkning og skadebilledet burde karakteren have været UN.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det er ikke muligt at vurdere omkostningerne før årsagen til fugten findes.
Ad 3. Forbedringer:	
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bem.

Ad 4.

Ad 4. Skader i ståltegn over sydvendt vindue.	Over vindue mod syd kunne der konstateres et mindre fremspring i nederste skifte, der på midten kunne måles til ca. 3 mm. Ved falsene var der intet fremspring. Fugen over var tilsyneladende repareret – ikke nogen nyere reparation. Der er ingen revner, mørtelfugen er tæt.
Ad 4. Konklusion:	Det vurderes at der ikke er nærliggende risiko for skader.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes at der ikke er begået fejl.
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udskiftning af tegloverligger vurderes at koste Kr. 3.500,00
Ad. 4. Forbedringer:	50%
Ad. 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 4. Eventuelt:	Ingen Bem.

Ad 5.

Ad. 5. Aftrækskanaler i tagrummet er ikke isoleret.	I tagrummet ved loftlemmen kunne det konstateres, at aftræksrør udført i eternit ikke er isoleret
Ad 5. Konklusion:	Ifølge bygningsreglement og gældende anvisninger skal aftræksrør kondensisoleres, for at undgå gener fra fugt og skader på ventiler og lofter.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	BB burde have registreret skade og givet karakteren K3, idet der er risiko for skade på andre bygningsdele.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Kr. 800,00
Ad 5. Forbedringer:	Ingen
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 5. Eventuelt	Under gennemgangen bemærker BB, at hvis der ikke kan registreres skader skal manglende isolering af aftrækskanaler ikke registreres. Skønsmanden er ikke enig i dette argument, idet der på grund af manglende isolering er nærliggende risiko for kondens og fugtskader. I Håndbogen for BB side 33 § 7.08, er beskrevet at man i forbindelse med undersøgelsen af tagkonstruktionen, specielt skal være opmærksom på: Tagrum • <i>"Aftræks- og udluftningskanaler i tagrum. Kondensisolering og udluftning til det fri.</i>

Ad 6.

Ad 6. Utæt fuge mellem badekar og væg.	Det kunne konstateres at fugen mellem badekaret og væggen er utæt flere steder.
Ad 6. Konklusion:	Det er ikke muligt for skønsmanden at vurdere hvornår fugen er faldet ud.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Var skaden tilstede ved besigtigelsen burde BB have beskrevet den og karakteriseret skaden med K3.
Ad. 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Reparation af fugen vurderes at koste Kr. 800,00
Ad. 6. Forbedringer:	Ingen
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 6. Eventuelt	Ingen bem.