

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Ad. 1.0. Fundament/sokkel har afskalninger og tegn på fugtskader. Ad. 3.1. Murværk på gavl mod vest er revnet. Ad.6.0. Gulv mellem spisestue og køkken er meget ustabil. Ad.9.0. Badeværelset er nyistandsat, men halvdelen af gulvklinkerne mangler vedhæftning. Så lidt hældning på gulv, til afløb, at gulvet oversvømmes. Silikone eller epoxy mangler omkring afløbsriste og mellem væg/gulv. Fugning utilstrækkelig og knækkede fliser, fliser med afskalninger hvor de er skåret til i pasform. Tapet bobler. Området med gulvvarme installationen til badeværelset lugter kraftigt af fugt. Ad. 10. Varmeanlægget havde ikke været i brug i sælgers tid, og kunne således ikke køre. Ad. 11. Div. El-installationer er konstateret ulovlige. Side 6. Uddybende kommentarer til punkt 1-4: pkt. 2. Gulve har aldrig haft belægninger eller tæpper. Samling af køkkenbordsplader passer ikke. Nye klager rejst under besigtigelsesforretningen: A: Nedbøjning i etagebjælke over køkken og spiseplads. B: Revner i hovedskillerum samt i bagmur i gavl mod øst over vindue. C: Utæt tagrende mod syd. D: Oversvømmelsesskader i bryggers.
Klagers påstand:	Dækning af selvrisko til ejerskifteforsikring, krav om ny gennemgang af huset med henblik på at få konstateret, om der er yderligere fejl og mangler, der ikke er nævnt i tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Som anført i skrivelse af xx.x.x 05 afviser den byggesagkyndige klagen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt og solrigt.
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 1.0 Fundament/sokkel har afskalninger og tegn på fugtskader.	Begyndende afskalninger af puds og maling på facade mod nord i den østlige ende langs terræn. Se foto nr. 4.
Konklusion:	Årsagen til afskalningerne antages at være, at terrænet generelt ligger højere end overkanten på fundamentet, hvorfor facadepuds og murværk vil blive opfugtet af regnvand, med deraf følgende afskalninger.
Fejl og forsømmelser:	Det er ikke muligt at vurdere, om afskalningerne har været til stede på tidspunktet, hvor huseftersynet blev udført, men terrænforholdene burde have været nævnt i tilstandsrapporten under punkt 1.1 og givet karakteren K3.
Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Da terrænet generelt ligger over overkant fundament, se foto 1, 2, 3, 4, vil det ikke være økonomisk forsvarligt, at sænke terrænet generelt. Den eneste praktiske mulighed for at forbedre forholdene skønnes derfor at være, at der lægges dræn omkring huset, men da afløbsforholdene, ifølge det oplyste, er problematiske, er det ikke muligt at vurdere, om det vil kunne lade sig gøre, før der er gennemført yderligere undersøgelser af afløbsforholdene. Under alle omstændigheder vil et dræn ikke kunne sikre 100 % mod fremtidige afskalninger af puds og maling.
Forbedringer:	Såfremt dræning udføres, vil der være tale om en 100 % forbedring i forhold til de eksisterende forhold.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 3.1. Murværk på gavl mod vest er revnet.	Der kunne konstateres en tynd svindrevne i gavlpudsen fra murkrone til terræn. Revnen har tidligere været repareret, men er revnet igen. Se foto nr. 3 og 5.
Konklusion:	Huset er formentlig oprindeligt funderet på syltsten, der normalt ikke er ført til fast bund eller frostfri dybde, hvorfor der må forventes fortsatte små bevægelser, med revnedannelser i fundament og i det overliggende murværk til følge.
Fejl og forsømmelser:	Det er ikke muligt at vurdere, om revnen har været til stede på tidspunktet, hvor huseftersynet blev udført. Facaderne skønnes at være forholdsvis nyrenoverede. Revnen kan repareres, men den vil komme igen, hvorfor der er tale om almindelig vedligeholdelse af facaderne på ejendommen.
Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Omkostningerne til reparation incl. malerreparation anslås til ca. kr. 1.500,00 incl. moms.
Forbedringer:	Ingen.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad.6.0. Gulv mellem spisestue og køkken er meget ustabilt.	Det kunne konstateres, at et enkelt gulvbræt i åbningen mellem spisekrog og køkken fjedrede lidt. Se foto nr. 6.
Konklusion:	Der mangler opklodsning umiddelbart under det ene bræt, hvor skillerummet tidligere har været.
Fejl og forsømmelser:	Ingen, da det ikke kan forventes, at en byggesagkyndig undersøger samtlige gulvbrædders stabilitet ved en normal gennemgang af ejendommen.
Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Brættet kan forsøges stabiliseret ved at bore en Gulv-Jack skrue ned, se Træ 41 side 66. Omkostningerne anslås til ca. kr. 500,00 incl. moms.
Forbedringer:	Ingen.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad.9.0. Badeværelset er nyistandsat, men halvdelen af gulvklinterne mangler vedhæftning. Så lidt hældning på gulv, til afløb, at gulvet oversvømmes. Silikone eller epoxy mangler omkring afløbsriste og mellem væg/gulv. Fugning utilstrækkelig og knækkede fliser, fliser med afskalninger hvor de er skåret til i pasform. Tapet bobler. Området med gulvvarme installationen til badeværelset lugter kraftigt af fugt.	Der kunne konstateres enkelte skrukke gulvfliser samt et par revnede gulvfliser ved dør til entre, se foto nr.7 og 8. Faldet på gulvet i brusenichen blev kontrolleret ved vandprøve, der kunne ikke konstateres unormalt fald. Vandet løb til gulvafløbet fra alle 4 sider. Herudover kunne det konstateres, at kanterne på de tildannede fliser var lidt skårede. Der kunne konstateres ganske små folder/buler i glasfilten på kanten af væggen til brusenichen. Der kunne ikke konstateres unormal lugt fra installationsgraven, hvor varmerørene, til bl. andet gulvvarmen i badeværelset, løber.
Konklusion:	De skrukke fliser og de revnede fliser kan udskiftes. De skårede kanter på de tildannede fliser er kosmetiske skader uden praktisk betydning. Det er normalt, at man må skrabe det overskydende vand på gulvet af med en gummiskraber, idet der skulle være styrtfald på gulvet, såfremt alt vandet skulle løbe til gulvafløbet. Badeværelset er nyrenoveret inden for kortere tid, men det vides ikke hvornår. Det vides endvidere ikke, om der er udført vådrumsbehandling. Der kunne ikke konstateres revner i fugerne, hverken mellem gulv og væg, eller omkring gulvafløbet, hvorfor der ikke skønnes at være risiko for skader.
Fejl og forsømmelser:	De revnede fliser burde have været bemærket i tilstandsrapporten og givet karakteren K1, idet fliserne ligger uden for det vandbelastede område. De skrukke gulvfliser er bemærket i tilstandsrapporten under punkt 9.1. Da der ikke er krav om elastiske fuger i BY og Byg Anvisning 200 fra 2001, og da der ikke er revner i fugerne, vurderes det, at der ikke er sket fejl, ved ikke at omtale fugerne i tilstandsrapporten.
Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udskiftning af revnede fliser skønnes til ca. kr. 1.500,00 incl. moms.
Forbedringer:	Ingen.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 10. Varmeanlægget havde ikke været i brug i sælgers tid, og kunne således ikke køre.	Der kunne ikke konstateres synlige forhold, der indikerer, at varmeanlægget ikke er intakt.
Konklusion:	Intet at tilføje.
Fejl og forsømmelser:	Da afprøvning af installationer ikke er omfattet af huseftersynet, er der ikke begået fejl i denne forbindelse, men det burde have været bemærket, at varmerørene under kedlen var kraftig rustskadet. Se foto nr. 16. Skaderne burde have været registreret under punkt 10.2 med K3, idet der er nærliggende risiko for, at rørene bliver utætte med deraf følgende risiko for vandskader i de tilstødende konstruktioner.
Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det er ikke muligt at vurdere omkostningerne til udskiftning af de rustskadede rør, da omfanget af skaderne ikke kendes, og da det ikke vides, om rørene kan udskiftes, uden at brække gulve op.
Forbedringer:	Udskiftningen af de rustskadede rør anses for en 100 % forbedring.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 11. Div. El-installationer er konstateret ulovlige.	Der kunne konstateres en række synlige og åbenlyse ulovlige elinstallationer. Se f.eks. foto10, 11 og 12.
Konklusion:	De konstaterede fejl og ulovlige installationer bør udbedres i henhold til bilag 2.
Fejl og forsømmelser:	De åbenlyse ulovlige installationer burde have været bemærket i punkt 11, og karakteren burde have været K3. Da det er åbenlyst, at installationerne ikke kan være udført af en autoriseret elinstallatør, burde der generelt have været givet karakteren UN for el-installationerne.
Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Som anført i bilag 2 excl. rep. af kogeplader, der ikke er omfattet af huseftersynet, cirkulationspumpe samt installation for udv. lampe på lade, der ligeledes ikke er omfattet af huseftersynet. Pris i alt kr. 11.637,50 incl. moms.
Forbedringer:	Ingen.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Side 6. Uddybende kommentarer til punkt 1-4: pkt. 2. Gulve har aldrig haft belægninger eller tæpper. Samling af køkkenbordsplader passer ikke.	Gulve er afhøvlede.
Konklusion:	Simpel skrivefejl, at der er taget forbehold for trægulve dækket af faste tæpper. Køkkenbordsplader er ikke omfattet af huseftersynet.
Fejl og forsømmelser:	Manglende korrekturlæsning.
Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ingen.
Forbedringer:	Ingen.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
A: Nedbøjning i etagebjælke over køkken og spiseplads. B: Revner i hovedskillerum samt i bagmur i gavl mod øst over vindue. C: Utæt tagrende mod syd. D: Oversvømmelseskader i bryggers	Ad. A: Bjælkerne i etageadskillelsen har tydelige nedbøjninger generelt. Bjælken, der går gennem åbningen mellem køkken og spiseplads, har oprindelig været understøttet af hovedskillevejgen. Se foto nr.13. Efter nedrivningen er bjælken blevet lappet sammen. Der kan ikke konstateres fortsatte bevægelser i samlingen. Ad. B: Der kan konstateres små svind og/eller bevægelsesrevner flere steder i det nyrenoverede hovedskillerum og i bagmuren på gavlen mod øst over vinduet. Ad. C: Samlingen af tagrenden mod syd ca. midt på facader er synlig utæt. Ad. D: Fugtskader på skillevej mellem bryggers og værelser samt de før omtalte rustskader i varmerør under kedel. Se foto nr. 15 og 16.

Konklusion:	Ad. A: Etageadskillelsen er den oprindelige. Nedbøjninger er almindelig forekommende i ejendomme af samme type og alder. Ad. B: Det er almindeligt forekommende, at der opstår små revner i nye renoverede vægge i ældre huse, der ikke er tapetseret med glasfibervæv eller lignede. Ad. C: Tagrendesamlingen skal limes. Ad. D: Ifølge det oplyste, skyldes oversvømmelserne, at afløbsforholdene for kloak ikke er i orden. Fugtskaden på skillevæggen kan udbedres ved udtørring og malerreparation.
Fejl og forsømmelser:	Ad. A: Ingen. Forholdet er beskrevet i tilstandsrapportens punkt 5.1 Ad. B: Det er ikke muligt at vide, om revnerne er opstået før eller efter huseftersynet. Ad. C: Det er ikke muligt at vide, om tagrenden er blevet utæt før eller efter huseftersynet. Ad. D: Det er ikke muligt at vurdere, om fugtskaderne på skillevæggen har været til stede på tidspunktet, hvor huseftersynet blev udført. Hertil tilføjes, at fugtskaderne ikke indikerer, at bryggerset bliver oversvømmet på grund af udefra kommende forhold. Skaderne viser kun, at der sket en vandskade
Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ad. A. Ingen. Ad. B. Revnerne kan spartles ud, men de må forventes at komme igen, såfremt væggene ikke armeres med glasvæv eller filt. Omkostningerne til spartling og opsætning af væv med efterfølgende malerbehandling, anslås til ca.10.000 kr. incl. moms. Ad. C. Omkostningerne anslås til ca. 500 kr. incl. moms.

	Ad. D. Omkostningerne til udbedring af den fugtskadede skilleveg, anslås til kr. 1.500,00 incl. moms. Omkostningerne til udbedring af årsagen til oversvømmelserne, kan ikke vurderes på det foreliggende grundlag.
Forbedringer:	Ad. B: 100 % forbedring. Ad. C: Ingen. Ad. D. Kan ikke vurderes.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.