

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	<u>Fejlagtig bedømmelse, 1</u> A1: Karakteren K1 ikke tilstrækkelig, vedr. sokkel B1: Manglende konstatering af: mangelfuld puds terræn-sokkel. Manglefuld oppudsning af facade, fald ind mod huset. C1: Mere omfattende skader ved skorsten end beskrevet. Brændeovn og fyr monteret på samme skorsten. D1: Tagrende er for kort. <u>Ikke omtalte forhold, 2:</u> A2 Opfugtet gavlbeklædning. B2: Manglende membran mellem trappe og sokkel. C2: I bruseniche, ulovlig bundventil, vægbeklædning er af træ og der forekommer stærke lugtgener D2: Cellotexplader på vægge i vestvendt kælderværelse. E2: Uafdækket el-installation i badeværelse kælder. F2: Husets strømforsyning er 2 faset, burde være oplyst. G2: Tegn på gennemrustet jernprofiler i øst-vendt trappe. H2: Gennemrustet jernprofiler ved nordvendt trappe.
Klagers påstand:	Mangelfuld bedømmelse og beskrivelse af ovenstående forhold i tilstandsrapport nr. xx
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Klagen afvises via mail af xx.xx.2005, med ordlyden: Jeg mener at tilstandsrapporten er retvisende og jeg har ikke yderligere kommentarer.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet og 17 grader.
Øvrige forhold:	Der er ikke forhold vedrørende klagepunkter, som er ændret af nuværende ejer.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad A1	Ved sokkel er følgende konstateret: • Ved kælder vindueslysninger ses stedvist mindre bevægelsesrevner, i kældervindue mod nord ses lidt større revne. • Umiddelbart til venstre for sydvendt trappe forekommer afskallet sokkelmaling. • Der er partielt områder med hult sokkelpuds. • Der er ingen områder med afskallet sokkelpuds
Ad 1. Konklusion:	Forekommende revner er normale revner for huse af denne type og alder. Ingen af de forekommende revner vurderes at have konstruktiv betydning. Forholdet er nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K1, hvilket vurderes korrekt. Afskallet maling er ikke tegn på ekstraordinær fugt, forekommende omfang er normalt, ikke tegn på skade. Hultlydende sokkelpuds er forekommende, men vurderes ikke kritisk. Nævnt på korrekt vis i tilstandsrapport, med karakteren K2
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ved nærværende punkt er der ikke begået fejl
Ad 1. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Udbedring af revner kr. 3.125 incl moms. Eftergåelse af sokkelpuds: kr. 5.000,- incl moms. Maling af sokkel kr. 625 kr. incl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Der er ikke forbedringer i ovenstående, kan alene betragtes som vedligeholdelse.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Afvist af indklagede
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad B1	Ved vestgavlen under terrasse er følgende konstateret: • Forekommende flisebelægning viser aftegninger /skjolder af, at der er forekommet stående vand en fliserække fra facaden • Der er ikke kritisk bagfald mod facaden/sokkel, kun ovenstående nævnte lunke. • Der kan ikke umiddelbart konstateres manglende sokkel eller facadepuds i betydende omfang.
Ad 1. Konklusion:	Manglende konstatering af påklagede forhold kunne ikke konstateres på vest gavlen.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ved nærværende punkt er der ikke begået fejl

Ad 1. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Opretning af fliser i område på 3 kvm under terrasse 1.250,- incl moms.
Ad 1. Forbedringer:	Der er ikke forbedringer i ovenstående, kan alene betragtes som vedligeholdelse. (lunkens størrelse er af mindre betydning)
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Afvist af indklagede
Ad 1. Eventuelt	
Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad C1	Ved skorsten er følgende konstateret: • Der forekommer fugeudfald på skorstenens sydlige side. • Der forekommer enkelte sten med afskalling. • Skorsten er ellers i rimelig stand. • På samme skorsten er tilsluttet brændeovn og gasfyr, begge ildsteder er at betragte som lukkede ildsteder, hvorved der stadig er lovligt i h.t. BR-S-98. Afgangsrøret fra gasfyret er tillige forsynet med påkrævede sikringer.
Ad 1. Konklusion:	Der er forhold ved skorstenen som er at betragte som skader, og det er forhold som skal udbedres. Pågældende forhold er beskrevet i tilstandsrapporten, både hvad angår mørtelfuger og mursten. Det har fået karakteren K1, burde nok have været K2, men den valgte tekst beskriver skaden på udmærket vis. Forholdet vedrørende skorstenstilslutningerne er udført på korrekt vis. Skorstensfejer har heller ikke bemærket andet. Forekomne kommentar i tilstandsrapporten er ikke umiddelbart klar, om forholdets lovlighed, kunne være formuleret klarer
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ved nærværende punkt er der ikke begået fejl
Ad 1. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Udbedring af diverse skader ved skorsten. Kr. 6.250,- inkl. moms, stillads hertil 6.250,- inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Udbedring af forekomne skader er påkrævet, som vedligeholdelse af skorsten, men udbedring vil udgøre en forbedring i forhold til nuværende tilstand.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Afvist af indklagede
Ad 1. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad D1	Følgende kunne konstateres ved tagrenderne. • Tagrenden på husets sydvestlige hjørne er for kort, vandet fra en ½ bue løber forbi enden af tagrenden. • Øvrige tagrende ender "griber" det vand som måtte komme fra taget. • Der var ikke tegn på skader under den manglende tagrende • Manglende tagrende omkring kanap. • Ikke umiddelbart skader ved kanapvinduer (ca. 20 år gamle)
Ad 1. Konklusion:	Det er korrekt at tagrenden burde "gribe" vandet, i hele tagrendens længde. Og forholdet bør udbedres. Men forholdet vurderes ikke at udgøre en overhængende fare for at medføre skader. Der er ikke direkte krav om at der skal være tagrende, og størrelsen af kanaptaget, vurderes ikke at udgøre en byggeteknisk risiko. Dette også set i lyset af at vinduerne umiddelbart under er 20 år og uden synlige skader heraf.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Der burde være bemærket at tagrenden mangler 5 cm i SV-ligt hjørne, med karakteren K1
Ad 1. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Udbedring af tagrenden vurderes at kunne gøres ved at skubbe tagrenden en smule mod vest., uden at dette medføre problemer i østlig ende, eller der kan isættes et stykke tagrende for kr. 625,- inkl. moms
Ad 1. Forbedringer:	Ovenstående er 100% forbedring.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Afvist af indklagede
Ad 1. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad A2	Følgende kunne konstateres ved gavltrekanter af træ: • Som baggrund for at en forholdsvis tør sommer er passeret og gavltrekanterne som sådan er beskyttet af udhæng kunne der ikke konstateres usædvanlig fugt i gavltrekanterne. (Ejer medgav denne konstatering) • Set inde fra var vindpap beskadiget. • Gavlbeklædningen af træ er af noget ældre dato, og som følge heraf er den vreden og påvirket af solens påvirkning gennem årene. Der var flere steder lysgennemstrømning. • Der er ikke konstateret råd og svamp
Ad 2. Konklusion:	På baggrund af gavltrekantens fremskreden alder, var tilstanden bedre end forventet. At vindpappen er beskadiget, har ikke nogen praktisk

	betydning, og ekstra luft i en sådant loftrum er ingen skade til. Faren ved slagregn og følgerne heraf vurderes ikke at udgøre den store fare. Samlet set vurderes det hensigtsmæssigt at beklædningen bliver udskiftet indenfor overskuelig tid. I tilstandsrapporten er forholdet nævnt, med karakteren K1
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Ved nærværende punkt er der ikke begået fejl
Ad 2. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Udskiftning af træbeklædning på gavle vurderes at koste kr. 15.625,-
Ad 2. Forbedringer:	Udskiftning af gavlen vil være forbedring.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Afvist af indklagede
Ad 2. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad B2	Følgende kunne konstateres ved trappe mod syd • Forholdsvis ny opført trappe, der dækker sokkel/kælderydervæg (udført af beton). • Der er ikke placeret en membran mellem trappe og sokkel/kælderydervæg. • På indvendig side kunne der ikke konstateres fugt p.g.a. beklædning eller nogen anden form for synlige følger heraf, skjolder eller lignende.
Ad 2. Konklusion:	Da væggen trappen er opført op ad, er af beton, er der ingen fare for at den ikke kan tåle vand Nærværende trappe er ikke nævnt i tilstandsrapporten
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Ved nærværende punkt er der ikke begået fejl
Ad 2. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Indlægning af membran mellem trappe og sokkel, vurderes at koste kr. 10.000,-
Ad 2. Forbedringer:	Indlægning af membran er en forbedring, dog af begrænset betydning..
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Afvist af indklagede
Ad 2. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad C2	Følgende kunne konstateres i badeværelse i kælderen • Vægge i badeværelse er beklædt med trykimprægnerede profilbrædder. • Der forekommer skjolder i bunden af træbeklædningen. • Gulvet er beklædt med fliser • Der er opkant mellem bruseniche og resterende badeværelse • Der er kun gulvafløb i brusenichen • Gulvafløbet i brusenichen er med indstøbt vandlås og med rist svarende til fast bundventil. • Der er ingen rens mulighed ved vandlås/rist. • Det var ikke muligt at se hvordan overgangen mellem træbeklædning og gulvfliser er løst. • Konstruktionerne i badeværelset vurderes at være ca. 20 år gamle. • Der kunne ikke umiddelbart konstateres skader ved fliser, vægbeklædning eller gulvafløb i badeværelse. (som også angivet af klager) • Der kunne ikke ved gennemgangen konstateres lugtgener.
Ad 2. Konklusion:	Forekomne konstruktioner i badeværelset, herunder gulvafløb og væg beklædningen af træ var ikke ulovlig på opførelstidspunktet, hvorved de heller ikke er ulovlige nu. Da tilstandsrapporten er en skadesrapport, er det korrekt ikke at nævne de ikke forekomne skader i badeværelset. Lugtgener er en flygtig størrelse og det kan sagtens være tilfældet at de ikke har været til stede ved den bygningssagkyndiges gennemgang.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Ved nærværende punkt er der ikke begået fejl
Ad 2. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Ændring af nærværende forhold: afløb, vægbeklædning m.v. medfører stort set nye overflader i hele badeværelset Anslået pris kr. 50.000,- incl moms.
Ad 2. Forbedringer:	Ovenstående er 100 % forbedringer...
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Afvist af indklagede
Ad 2. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad D2	Følgende kunne konstateres ved vægge i NV-ligt hjørne i kælderen: • Beklædt med cellotexplader. • Relativ lille forskel på fugtindholdet i den nedre del af væggen i forhold til den øvre. • Der er ingen synlige fugtskjolder på cellotexvæggene eller områder som er specielt deforme.
Ad 2. Konklusion:	Som udgangspunkt er cellotex plader ingen fejl, de kan være uhensigtsmæssige at opsætte på en kældervæg som også anført af klager. P.g.a. de fugtproblemer der er i en kælder. Netop dette gøres der også opmærksom på i tilstandsrapporten ved kommentarer til punkt 2.4 (og foregående punkter) at sådanne forhold kræver skærpet opmærksomhed.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Ved nærværende punkt er der ikke begået fejl
Ad 2. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Fjernelse af væg beklædning i kælderværelse kr. 5.000,- incl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Fjernelse af beklædning er en forbedring.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Afvist af indklagede
Ad 2. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad E2	Følgende kunne konstateres ved el-installation i kælderbadeværelse • Umiddelbart under loftet var der en lednings-ende som "kun" er afsluttet med muffer. Skal ske i en dåse. • Ejer oplyser at denne har fjernet løse lister i loftet som har fungeret som en form for nedhængt loft. • Pågældende ledningsende har befundet sig over dette nedhængte loft, og har derfor ikke været synlig.
Ad 2. Konklusion:	Forholdet vedrørende ledningsenden er ulovligt, men har ikke været synligt.. (I tilstandsrapporten er der gjort opmærksom på at el-installationen ikke er eftersat i enkeltheder)
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Ved nærværende punkt er der ikke begået fejl

Ad 2. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Montering af dåse for enden af ledning koster kr. 625 kr. incl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Montering af dåse er forbedring
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Afvist af indklagede
Ad 2. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad F2	Følgende kunne konstateres ved husets strømforsyning: Huset er kun forsynet med 2 faser, hvilket kan ses på husets gavl.
Ad 2. Konklusion:	Det er ingen fejl at huset kun har to faser. Det bevirker at med et moderne el-forbrug skal man tænke over hvad man har tændt, for ellers overbelastes installationen. Funktion af el- er ikke medtaget i rapporten , fremgår af side 4 i tilstandsrapporten.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Ved nærværende punkt er der ikke begået fejl
Ad 2. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Indlægning af 3 faser, vurderes at koste kr. 25.000,- incl moms.
Ad 2. Forbedringer:	Indlæggelse af 3 faser er alene forbedring..
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Afvist af indklagede
Ad 2. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad G2	Følgende kunne konstateres ved østvendt trappe: - Vandret revne, ca. 40 cm over terræn, samt pudsafskalling. - Trappen er alene støbt op, trappen indeholder ikke jernkonstruktioner.
Ad 2. Konklusion:	Forekomne skade på trappen vurderes at have udviklet sig, og kræver på nuværende tidspunkt at revnen skæres op og løst puds fjernes og overfladen pudses op på ny. I tilstandsrapporten er angivet at der forekommer "lidt revner og løst puds ved trapper". Det her skrevne vurderes udmærket at kunne have været "billedet", da tilstandsrapporten blev udarbejdet.

Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Ved nærværende punkt er der ikke begået fejl
Ad 2. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Udbedring af revner og løst puds, pris 3.750,- kr. incl moms.
Ad 2. Forbedringer:	Nærværende udbedring er ingen forbedring.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Afvist af indklagede
Ad 2. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad H2	Følgende kunne konstateres ved trappe mod nord: • Der er revne i overgangen mellem plade og vange. • Der ses revner og hult puds på pladens underside. • Der er diverse pudsafskallinger ved trappetrinshjørner. • Der er revne i vange under jord.
Ad 2. Konklusion:	I trappereposets bagkant ses tydelige tegn på at underliggende armeringsjern er rustet, de forekomne revner og løst puds er typiske tegn på dette. Revner i trappe og kældernedgang er nævnt i tilstandsrapport med karakteren K1. Karakteren burde have været K2. Som følge af skadens betydning og karakter. Over tid vil skaden kunne udvikle sig til en K3 skade. Ørige revner og afskallinger vurderes at ligge indenfor det i tilstandsrapporten beskrevne.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Skaden omkring armeringsjernet i trappereposets bagkant burde have været bedømt strengere, og det vurderes at der her er begået fejl.
Ad 2. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Udskiftning af bærejern kr. kr. 11500 incl. moms
Ad 2. Forbedringer:	Udskiftning af bærejern er ingen forbedring.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Afvist af indklagede
Ad 2. Eventuelt	