

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:		A. Beboelse	
	1.	1.2 Sokkel	K1 Udvendig ses defekt og løs puds.
		1.3 Udvalgt trappe	K2 Klinker ligger løst, der er frostdelagte klinker på bagtrappetrin.
	2.	2.2 Kældervægge	K3 Der måles fugtbelastning på 42% relativ fugt næsten overalt – hvor der er opsat plademateriale, er dette ødelagt p.g.a. fugt – der ses kraftige salpeterudfældninger og skimmel-svampe.
		2.5 Etageadskil.	K3 Der ses nedbrydning i bjælker og vinduesdragertræ p.g.a. biller og råd. Der måles partielt 26 -42% relativ fugt i blødt bjælketræ ved ydervægge. Se venligst pkt. 2.2.
	3.	3.1 Facader	K1 Over sydvinduer ses løs puds.
	4.	4.1 Døre	K1 Der mangler 2 indvendige døre. 1 værelsesdør passer dårligt. 1 stuedobbeltdør skal tilpasses. 1 bagdør på nordfacade skal tilpasses.
		4.2 Vinduer	K1 Stuevinduer imod syd passer dårligt, skal tilpasses. Ridser i termoglas stue. K2 Kældervinduer er gamle og slidte.
	5.	5.1 Loft	K3 Køkkenloft skal udføres som ikke brændbar konstruktion.
	6.	6.1 Gulv	K2 Reposgulv er forhøjet p.g.a. de pålagte fliser, dette har medført, at trappestigninger er ændret fra 21 til 16 cm, konstruktion kan nu være livsfarlig.
	7.	8.7 Tag	K3 Frontispicekvist på nordfacader falder tilbage, dette forklarer den væsentlige nedbøjning i tagflader. P.g.a. den manglende adgang kan skadesomfanget og årsag ikke vurderes på nuværende tidspunkt.
	8.	9.3 Fuger	K3 I stue toilet/bad skal hjørnefuger færdiggøres.
		9.4 Kld. brus	K3 Gulvafløb er udført forkert.
		9.5 Fald	K3 Der må etableres fald til gulvafløb i stueetage, og samtidig skal etableres aftræk.
	9.	10.3 Afløb	UN Faldstamme over det nedsænkede køkkenloft ser noget alternativt ud. K1 Kloset mangler fugning ved sokkel, klosetsæde passer ikke. K3 I kælder har køber måttet udskifte defekt rør p.g.a. utætheder.
	10.	11.1 Andet	K3 Dele af installationer giver stød ved berøring og må derfor gennemgås af aut. el-installatør.

	Kontakt over det nedsænkede køkkenloft til emhætte skal lovliggøres. B. Garage 11. 2.1 Gulv K2 Betonklaplag er frostdelagt. 12. 3.2 Beklædninger K1 Stolpe- og bræddebeklædning er gammel og slidt. 13. 4.1 Garageporte K1 Passer dårligt, er gamle og slidte. 14. 5.0 Loft og Etageadskillelser K3 På loftet ses fugtskader. 15. 8.1 Tag K3 Tagplader, inddækninger og vindskeder m.m. er opslidte.
Klagers påstand:	Der klages over alle ovenstående forhold, der ikke er nævnt i tilstandsrapporten, men som fremgår af kontrolrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der henvises til brev af xx.xx..05 fra den bygningssagkyndige, idet den indklagede har meldt afbud til skønsmødet på grund af sygdom.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, ca. 12 °C
Øvrige forhold:	Ejendommen er solgt til overtagelse xx.xx. 2005. Ad klagepunkt 9: Nuværende ejer har foranlediget udskiftning af 1 stk. galv. tee-fittings i vandinstallation i kælder, hvorfor klagepunktet ikke er behandlet i nærværende erklæring. Ad klagepunkt 10: Elinstallationen er ikke funktionsafprøvet i forbindelse med skønsmødet. Ad klagepunkterne 11 – 15, som vedrører garagen, er ikke behandlet i nærværende erklæring, idet bygningen er undtaget i tilstandsrapporten på grund af dårlig stand.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:		Der kunne konstateres følgende:
Ad 1.		Der er partielt områder med hultlydende sokkelpuds, lettere revneforekomst og begyndende afskalninger. Bagtrappen er frostskaadet og under nedbrydning.
1.2 Sokkel K1	Udvendig ses defekt og løs puds.	
1.3 Udv.trappe K2	Klinker ligger løst, der er frostødelagte klinker på bagtrappetrin.	
Ad 1. Konklusion:		De konstaterede skader på soklen er almindeligt forekommende i ejendomme af denne type og alder og vurderes uden konstruktiv betydning. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Skader på trappen er nævnt med karakteren K1 i tilstandsrapporten, hvilket ikke vurderes korrekt.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:		Skaderne på soklen burde have været nævnt og skaden på bagtrappen burde have været K2.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:		Eftergåelse af sokkelpuds ca. kr. 7.000. Udbedring af bagtrappetrin ca. kr. 4.000.
Ad 1. Forbedringer:		Der er ingen forbedringer i ovenstående, der alene kan betragtes som vedligeholdelse.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:		Ingen.
Ad 1. Eventuelt		

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:		Der kunne konstateres følgende:
Ad 2.		
2.2 Kældervægge K3	Der måles fugtbelastning på 42% relativ fugt næsten overalt – hvor der er opsat plademateriale, er dette ødelagt p.g.a. fugt – der ses kraftige salpeterudfældninger og skimmelsvampe.	Kældervægge er opfugtede og fremstår med saltpeterudfældninger og afskalninger. I trapperum, hvor der er opsat pladebeklædning er denne under nedbrydning p.g.a. fugt. Vinduesoverligger i kælderrum mod nord fremstår med opfugtet og blødt træ. I bjælkelaget er der sporadisk spor efter borebiller, men der kunne ikke registreres forhøjet fugtindhold i bjælkerne ved besigtigelsen.
2.5 Etageadskil. K3	Der ses nedbrydning i bjælker og vinduesdragertræ p.g.a. biller og råd. Der måles partielt 26 - 42% relativ fugt i blødt bjælketræ ved ydervægge. Se venligst pkt. 2.2.	
Ad 2. Konklusion:		De konstaterede skader vurderes at være alm. forekommende i ejendomme af denne type og alder, idet konstruktionen formodes at være opført efter gængse byggemetoder i 1914. Fugtforekomsten i kælderen er ikke af nyere dato og det vurderes, at forholdet kunne have været registreret ved fugtmåling i.f.m. huseftersynet, uanset at ejendommen på dette tidspunkt var nyrenoveret. Som kælderen fremstår nu, ville den korrekte karakter være K3, idet kældervægge stedvis er opfugtede til etageadskillelsen.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:		Der er ingen bemærkninger eller kommentarer om kældervægge, kældergulv eller etageadskillelse i tilstandsrapporten, og dette vurderes at være en fejl.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:		Fugtisolering og tætning af kælderydervægge m.v. incl. evt. omfangsdræn ca. kr. 150.000.
Ad 2. Forbedringer:		Fugtisolering af kælderen anses at være 100% forbedring.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:		Ingen.
Ad 2. Eventuelt		

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:		Der kunne konstateres følgende:
Ad 3. 3.1 Facader K1 Over sydvinduer ses løs puds.		Flere steder i den pudsede facade ses spor efter tidligere reparationer og områdevis er der hultlydende puds i begrænset omfang.
Ad 3. Konklusion:		Hultlydende puds er almindeligt forekommende i ældre ejendomme og vurderes uden konstruktiv betydning. "Løstsiddende" puds er ikke nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:		Forholdet burde have været nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K1, idet der ikke ses afskalninger i pudsen.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:		Partiel eftergåelse i.f.m. alm. vedligeholdelse ca. kr. 3.000.
Ad 3. Forbedringer:		Der er ingen forbedringer i ovenstående, der alene kan betragtes som vedligehold.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:		Ingen.
Ad 3. Eventuelt		

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:		Der kunne konstateres følgende:
Ad 4.		Der mellem værelse og entre samt yderdør fra stue går lidt på karmen, men kan lukkes uden større anstrengelser. Stuevinduer hænger i beslag og der er ridser i den ene termorude. Kældervinduer er i forventelig stand. Der mangler tilsyneladende 2 indvendige døre.
4.1 Døre	K1	
Der mangler 2 indvendige døre.		
1 værelsesdør passer dårligt. 1 stuedobbeltdør skal tilpasses. 1 bagdør på nordfacade skal tilpasses.		
4.2 Vinduer	K1	
Stuevinduer imod syd passer dårligt, skal tilpasses. Ridser i termoglas stue.		
	K2	
Kældervinduer er gamle og slidte.		
Ad 4. Konklusion:		Dørenes åbne/lukkefunktion er ikke nævnt i tilstandsrapporten. At der mangler 2 inderdøre betragtes ikke som en skade. Der er ingen bemærkninger om vinduer/ruder i stueetagen. Kældervinduer er beskrevet. Forholdet betragtes dog som mindre alvorligt og kunne have været nævnt med karakteren K0 eller K1.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:		Dørenes og stuevinduernes tilstand burde have været nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:		Justering af 2 døre, ca. kr. 1.500. Justering af stuevinduer, ca. kr. 1.500.
Ad 4. Forbedringer:		Ingen.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:		Ingen.
Ad 4. Eventuelt		

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>		<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. 5.1 Loft K3 Køkkenloft skal udføres som ikke brændbar konstruktion.		Køkkenloftet er udført som nedhængt konstruktion med 13 mm gipsplade på træunderlag og med ca. 25 cm hulrum til opr. etageadskillelse.
Ad 5. Konklusion:		Det vides ikke hvornår det nedhængte loft er etableret, men konstruktionen opfylder ikke nugældende brandkrav med hensyn til klasse A materialer (ophæng) og hulrum, hvilket kan konstateres via inspektionslem.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:		Konstruktionen burde have været inspiceret gennem inspektionslem og bemærket i tilstandsrapporten med en kommentar eller note.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:		Nedtagning af eksisterende loft og efterfølgende etablering af nyt i forhold til gældende regler ca. kr. 20.000.
Ad 5. Forbedringer:		Ingen.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:		Ingen.
Ad 5. Eventuelt		

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:		Der kunne konstateres følgende:
Ad 6. 6.1 Gulv K2 Reposgulv er forhøjet p.g.a. de pålagte fliser, dette har medført, at trappestigninger er ændret fra 21 til 16 cm, konstruktion kan nu være livsfarlig.		På indgangsrepos ca. 1 m ² er der på den oprindelige gulvbelægning udlagt klinker, hvilket bevirker, at der mellem reposgulv og nederste trappetrin til 1. sal er 16 cm i stedet for trappens almindelige stigning på 21 cm.
Ad 6. Konklusion:		Den pålagte klinkebelægning vurderes ikke at være en skade.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:		Ved nærværende punkt er der ikke begået fejl.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:		Tilbageføring til opr. belægning ca. kr. 3.000.
Ad 6. Forbedringer:		Ingen.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:		Ingen.
Ad 6. Eventuelt		

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:		Der kunne konstateres følgende:
Ad 7.		
8.7 Tag	K3	Der er ikke konstateret skader på frontispicekvist mod nord eller væsentlige nedbøjninger i tagflader ved den visuelle udvendige besigtigelse på skønsmødet.
Frontispicekvist på nordfacader falder tilbage, dette forklarer den væsentlige nedbøjning i tagflader. P.g.a. den manglende adgang kan skadesomfanget og årsag ikke vurderes på nuværende tidspunkt.		Besigtigelsen er foretaget fra terræn.
Ad 7. Konklusion:		Som følge af manglende adgangsmulighed til tagkonstruktionen er forholdet kun inspiceret udefra. Ved flugt af murværk og muret kvist mod nordøst, kan lodrette afvigelser ikke iagttages ved ovennævnte besigtigelsesmetode.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:		Der menes ikke at være begået fejl under nærværende klagepunkt.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:		
Ad 7. Forbedringer:		
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:		
Ad 7. Eventuelt		

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:		Der kunne konstateres følgende:
Ad 8.		
9.3 Fuger	K3	Lodret hjørnefuge i stueetagens bad/toiletrum er ikke tæt-sluttende. Gulvafløb i kælderbaderum er forsøgt tætnet indv. mellem gulv og afløbsskål med elastisk fugemasse, som har dårlig vedhæftning til siderne.
9.4 Kld. brus	K3	I stueetagens bad/toilet er gulvet uden egentlig fald mod gulvafløb og rummet er ikke forsynet med aftræksmulighed.
9.5 Fald	K3	
Der må etableres fald til gulvafløb i stueetage, og samtidig skal etableres aftræk.		
Ad 8. Konklusion:		Den mangelfulde hjørnefuge og kælderens gulvafløb kan medføre fugtindtrængen i omkringliggende bygningsdele. Det vides ikke om der er udført fugtmembran i badeværelset i stueetagen, men forskrifter vedr. fald på gulv og ventilation er ikke fulgt i.f.m. renoveringen. Der er ingen bemærkninger om vådrum i tilstandsrapporten.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:		Den mangelfulde hjørnefuge og kælderens gulvafløb burde have haft karakteren K3, mens det manglende fald på gulvet og den manglende ventilationsmulighed burde have karakteren K1.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:		Skaderne vedr. fuge og gulvafløb andrager ca. kr. 8.000. Etablering af fald på gulv og aftræksmulighed skønnes at andrage i størrelsesordenen ca. kr. 20.000.
Ad 8. Forbedringer:		Ingen.
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:		Ingen.
Ad 8. Eventuelt		

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:		Der kunne konstateres følgende:
Ad 9.		
10.3 Afløb	UN	Bortset fra en mindre lunke på afløbsledning under etageadskillelsen menes installationen ikke at adskille sig fra andre intakte installationer.
Faldstamme over det nedsænkede køkkenloft ser noget alternativt ud.		Der er ikke umiddelbart anvendt fugemasse omkring toilet-skål i stueetagen.
	K1	Klosetsæde er ikke umiddelbart designet til det pågældende toilet.
Kloset mangler fugning ved sokkel, klosetsæde passer ikke.		
	K3	
I kælder har køber måttet udskifte defekt rør p.g.a. utætheder.		
Ad 9. Konklusion:		Ovenstående forhold betragtes ikke som skader, der nødvendigvis skal nævnes i en tilstandsrapport.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:		Der menes ikke at være begået fejl under nærværende klagepunkt.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:		Udbedringsudgifterne andrager samlet i størrelsesordenen ca. kr. 1500.
Ad 9. Forbedringer:		Ingen.
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:		Ingen.
Ad 9. Eventuelt		

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:		Der kunne konstateres følgende:
Ad 10. 11.1 Andet K3 Dele af installationer giver stød ved berøring og må derfor gennemgås af aut. el-installatør. Kontakt over det ned-sænkede køkkenloft til emhætte skal lovliggøres.		Over loftsarmatur i kælderrum er isoleringen på tilledningen ikke intakt. På væg i køkken (over det nedhængte loft) er der monteret en stikkontakt.
Ad 10. Konklusion:		Ledningsforbindelsen til armaturet i kælderen kan muligvis give stød ved berøring på grund af den ikke intakte isoleringskappe. Der er ikke foretaget funktionsafprøvning. Kontakten over det nedhængte loft er placeret ved inspektionslem og menes ikke at være ulovlig. Der er ingen bemærkninger om elinstallationer i tilstandsrapporten.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:		Da huseftersynet ikke omfatter funktionsafprøvning af installationer, menes der ikke at være begået fejl ved nærværende klagepunkt.
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:		Udskiftning af tilledning til loftsarmatur ca. kr. 500.
Ad 10. Forbedringer:		Ingen.
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:		Ingen.
Ad 10. Eventuelt		