

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Bygning A: 1. El installationer skader, lovlighed og funktion 2. VVS installationer skader, lovlighed og funktion 3. Inder- og ydervægge, deformationer m.m. 4. Gulvkonstruktioner 5. Lofter og etageadskillelser 6. Fundamenter og sokkel 7. Tagkonstruktion Bygning C: 8. Brædder på sokkel i udestue 9. Vinduer nedbrudt 10. Udragende remender, råd i limtræ.
Klagers påstand:	Klager kræver at få udbedret skader m.m. der ikke er nævnt i tilstandsrapporten Klager har angivet Kr. ?
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB kunne meddele, at der var meget møbleret under besigtigelsen og der var mørkt i rummene. BB nævnte også at det var en gammel bygning med en del skader der måtte forventes. BB meddelte endvidere at han ikke undersøgte el installationer der blev forsynet fra stikkontakt.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Ikke oplyst
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. ----	Ad. 1 Det kunne konstateres, at ganske meget af den synlige el installation var åbenbart ulovlig i henhold til Dansk Bygningslovgivning. Ad.2 Der var synlige skader, at se på brugsvands rør i køkken, interimistiske reparationer på rør, rust og tæring i flere radiatorer, manglende fastgørelse af installationer, delvis uisolerede installationer i tagrum. Kobberrør monteret før galvaniseret stålrør under køkkenvask. Radiator bæring svigter på radiator i store stue. Ad. 3 Betydelige deformationer i flere ydervægge, betydelig nedbrydning i bindingsværk, større afskalninger på udvendig mur, udskridning af bærende vægge, manglende stabilitet i del af bærende vægge. Synlige deformationer i indervægge, væg i køkken vælter 7-8 cm ud i toppen, polystyren og bløde træfiber plader på indvendige væg overflader. Ad. 4 Huller i gulvkonstruktioner to steder, del af brædder taget op af køber, vægge er skredet så der er hul mellem gulvbrædder og vægge. Ad. 5 Lofter buler en del mellem bjælker, deformationer i etagebjælker, flere mindre huller i loftbeklædninger Ad. 6 En del revner og sætninger i sokkel, sokkel over jord er på steder deformeret, skredet udad. Ad. 7 Tagkonstruktionen er med flere deformationer, sætninger og tydelige stabilitetssvigt. Gavl mod havene er der i loftrum opspændt er wirer konstruktion,

	angiveligt for at hindre udskridning af gavlspær vinkelret på husets længderetning, over køkken er toprem fasthold mod yderligere udskridning ved interimistisk monteret lægter, dele af spærkonstruktionen står ikke for en nærmere statisk vurdering. Tegn på borebiller i spær og lægter, ikke generelt med boresmuld ses flere steder. Uisolerede aftræk i tagrum, aftræk over køkken mangler i tagrum, ikke ført til det fri. Del af loft skønnes ustabil for person færdsel. Tagdækning med stråtag står ned på tag over udestue / havestue. Ad. 8 Køber har sat to brædder på, skader kan ikke nuværende ses. Ad. 9 Vinduer er varierende nedbrydning. Ad. 10 Nedbrydning i limtræ over vinduer, limtræ er helt nedbrudt ca. 1 m. ind fra gavl.
Ad 1. Konklusion:	Ad.1 Generelt er installationen åbenbart ulovlig, bløde tilledninger gennem bygningsdele, synlig ikke beskyttede samlemuffer, brændt kraft stikkontakt i bryggers, ikke fast installation til udvendige lamper, ikke fastgjorte og åbne installationer i tagrum. Det skønnes, at ved evt. inspektion fra EI Rådet vil der blive lukket for strømmen øjeblikkelig. Ad. 2 Skader på installationer i køkken er synlige i øjenhøjde, to steder lappet, det ene sted med slange og spændebånd, tydelig tæring i flere øvrige rør. Flere steder på radiatorer er der tydelig tæring og rust dannelser. Ny installation i tagrum er ikke isolerede ved t-stykker og bøjninger, isolering er meget ringe for placering i koldt tagrum Ad. 3 Dele af bindingsværk er med tydelige nedbrydninger, på steder er bindingsværk væk og der er opstået, andre steder hvor bindingsværk er væk er der ikke bæreevne i konstruktionen. En del tavler mellem bindingsværk er forskudt horisontalt, der er

	flere afskalninger på tavler og øvrig murværk. Gavl mod haven er med udskridning på sokkel der er udført reparation med fladjern til fastholdelse af mur på hjørne, gavlen vurderes at være ustabil. Det vurderes at der er risiko for brud i dele af konstruktionen Indvendig er flere vægge med deformationer i horisontal plan, væg i køkken har flyttet sig 6-8 cm. I forhold til køkken bord og køkkenskabe. Indvendige hjørner i soveværelse og lille værelse er tydelig forskudt i forhold til hinanden. Vægge indvendig er en del steder beklædt med 10-15 mm polystyren og en del steder er beklædt med bløde træfiber plader køber har fjernet tapet på vægge, hvilket gør det nemmere at se skader. Dog er det skønsmandens vurdering, at en rimelig undersøgelse af konstruktioner og overflader ville afsløre de nævnte skader. Ad. 4 Gulvkonstruktioner er eftergivende og med huller mod vægge. Ad. 5 Lofter og etageadskillelser udviser flere deformationer og flere mindre huller i loftbeklædninger. Ad 6. Sokkel har bygningen rundt mange skader, revner og afskalninger. Tydelig deformation ses i sokkel under gavl mod haven, sokkel væltet udad. Ad. 7 Tagkonstruktionen er med flere skader og risiko for skader der ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Skader og risiko for skader på bærende konstruktioner er ikke beskrevet. Angreb af borebiller anses ikke for betydende i forhold til konstruktionssvigt. Det er skønsmandens vurdering, at del af konstruktioner er i risiko for brud, det gælder overgavl mod haven, gavlspar mod haven og murrem der er fastholdt interimistisk. Manglende aftræk fra køkken der bringer varm fugtig luft op i tagrum er ikke nævnt. Stråtag der står ned på udestue tag rådner betydelig hurtigt, er meget hurtigt, kan ikke
--	---

	ventileres naturligt. Ad. 8 Ingen bemærkninger Ad. 9 Forhold skønnes korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Ad. 10 Er beskrevet med nedbrydning i remende, skønnes korrekt beskrevet, ikke muligt at se råd i limtræ som nu hvor plader er fjernet.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ad. 1 BB har ikke opfyldt sin undersøgelsespligt angående åbenbar ulovligheder på el installationen. Nævnt i tilstandsrapport med løse kontakter. Ulovlighederne er så åbenbare, at det skal bemærkes/beskrives med karakter UN. Ad. 2 Ingen bemærkninger i tilstandsrapport. Skader og nærliggende risiko for skader skal bemærkes / beskrives med karakter K3. Ad. 3 Beskrivelse af skader og omfang er ikke retvisende i tilstandsrapporten. Skadernes omfang og karakter skal nævnes / beskrives i tilstandsrapporten med karakter K3. Ad. 4 Skader anses for retvisende beskrevet i tilstandsrapporten. Ad. 5 Tilstandsrapporten beskriver specifikt fugtskader på loft i bryggers. Ikke tilstrækkelig information til køber, skader og deformationer skal bemærkes/ beskrives. Karakter K1 anses for retvisende men der skal anføres mere tekst med øvrige skader og deformationer. Ad. 6 Ingen skader nævnt i tilstandsrapporten. Generelt er skader af et sådant omfang at de skal bemærkes/beskrives med karakter K2. Sokkel under gavl mod haven skal bemærkes/beskrives som ustabil med risiko for brud, karakter K3

	Ad. 7 Tilstandsrapporten er ikke tilstrækkelig og retvisende for skader og nærliggende risiko for skader på tagkonstruktionen. Manglende aftræk skal nævnes/beskrives med karakter K2. Konstruktioner med deformationer og interimistisk opbundet/fastholdt skal bemærkes/beskrives med karakter K3. Angreb af borebiller bør vurderes og bemærkes/beskrives med karakter K1. Stråtag der står ned på tagflade og ikke kan ventileres, skal bemærkes/beskrives med karakter K2. Gangbro og mangel på samme skal bemærkes/beskrives, herunder med risiko for gennemtrængning, karakter K2. Ad. 8 Ingen bemærkninger Ad. 9 Ingen bemærkninger Ad. 10 Ingen bemærkninger
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms :	Ad. 1 Omkostninger til lovliggørelse skønnes til kr. 40.000, inkl. Følgeomkostninger. Ad. 2 Omkostninger til afhjælpning af skader skønnes til kr. 22.000 Ad. 3 Omkostninger til afhjælpning af skader og sikring af konstruktioner mod yderligere deformationer og brud, inkl. Undersøgelser og projekt for afhjælpning, skønnes til kr. 262.000. Ad. 4 Ingen Ad. 5 Ingen Ad. 6 Omkostninger til afhjælpning af skader samt sikring af sokkel mod yderligere udskridninger, inkl. Undersøgelser og projekt for afhjælpning, skønnes til kr. 95.000 Ad. 7 Omkostninger til afhjælpning af skader samt sikring af tagkonstruktion mod yderligere deformationer og udskridninger,

	inkl. Undersøgelser og projekt for afhjælpning, skønnes til kr. 76.000
Ad1. Forbedringer:	Ad. 1 Forbedring skønnes til 0% Ad. 2 Forbedring skønnes til 0% Ad. 3 Forbedring skønnes til 40% Ad. 6 Forbedring skønnes til 50% Ad. 7 Forbedring skønnes til 30%
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	Det må anføres, at BB ikke skønnes, at have forholdt sig til sælgers oplysninger, der på en række punkter er direkte fejlagtige. Er del af spørgsmål er besvaret formentlig mod bedre vidende.