

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter: Punkter fra KK's liste er i parentes.	KK's punkter 1+2+3: Udgår efter aftale med KK Ad 1: (4) Utæthed omkring ovenlysvindue Ad 2: (5+6+7+8) Skader i sokkelpuds og terræn Ad.3: (9+10+11+12+13) Skade i indgangstrappe/kælderskakt Ad 4: (14+15) Terrassemur og terrassedæk frostskafer/utæt Ad 5: (16+17) Tagrender utæt eller mangler Ad 6: (18+19) Tagrygninger revnet/frostskafer Ad 7: (20+21) Fugtskafer i kældervægge Ad 8: (22): Radiator i bad defect.
Klagers påstand:	Listen over fejl/mangler i TR er udfærdiget i samråd med en erfaren beskikket bygningssagkyndig. KK mener ikke de angivne karakterer er korrekte og dækkende for skaders tilstand.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Fastholder, at TR er udfærdiget i hh. til regler og beskriver kun skader og risiko for nærliggende skader. Desuden er der gået ca. 1½ år siden TR blev udført.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, solskin.
Øvrige forhold:	KK har endnu ikke modtaget svar fra ejerskifte-forsikringsselskabet "xx", som 2 gange har besigtiget ejendommen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1: KK's nr. 4: Ovenlysvindue med utæthed: :	Bungalow 1936 med kælder. Loftsetage er i 2001 inddraget til boligrum (foto 1+2+3+4+5+6). Pkt. 4: Velux-ovenlys (foto 7+8+9). Inddækning øverst er utæt. Fugtspor i til-sætning og langs højre ramme. Der ses fugtskade i finérede plader.
Ad 1. Konklusion:	Årsag er ikke synlig. KK har midlertidigt tætnet med plastik. Det er utilgængeligt, hvorledes evt. undertag og inddækning er samlet i forbindelse med ny-indretning af tagetagen. Velux-vindue er nyt isat eksisterende tagdækning.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det kan d.d. ikke afklares, hvorvidt de nu synlige spor også kan have været til stede pr. 11.08.04.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Skønnes muligt at tætnes korrekt udefra i forbindelse med andet arbejde fra stillads. Max. 3.000.- kr.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2.: (5+6+7+8) Sokkelpuds Terrænfald	5): Puds frostskaadet/smuldret partielt på østgavl+haveside. 6): Pudskant under kældervindue revnet; løsnet og "hult" (foto 27). 7): Terræn langs sokkel (nord) har hældning, (lunke) mod sokkel (foto 23). 8): Puds på sokkel mod vej (nord) ikke ført under terræn (foto 24). Terræn har med tiden sat sig og blotlagt kældermur.
Ad 2. Konklusion:	<u>Generelt:</u> Skønnes at fremstå uden renovering gennem flere år. Ved terrænfald mod - og manglende fugtsikring af -sokkel øges risiko for fugt i kælder. Manglende puds under terræn på ældre hus er ikke "skade". Korrekt puds af sokkel hindrer indsivning i betonkonstruktion.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	TR har ikke bemærkning til sokkel. Pkt. 5+6: svigt i fugtsikring af sokkel = K2. Pkt. 7+8: TR har ikke anvendt rubrik "fald mod sokkel". Ud fra alder og konstruktion = K2. (Risiko for andre bygningsdele skønnes ikke til stede). Der kunne være givet note evt. henvisning til note 1, vedrørende samme problem.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Pos. 5+6: Reparation af løs/manglende sokkelpuds, - i forbindelse med andet pudsarbejde, skønnes kr. 8.000.- Pos. 7: Omlægning af græs-terræn langs nordside. Meget skønnet kr. 20 – 25.000.- kr. Pos. 8: Er nyetablering på ældre hus.
Ad 2. Forbedringer:	Pos 5+6: ingen. Pos. 7: Ud fra alder ca. 50%. Pos. 8: 100% forbedring.
Ad 2. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. 9+10+11+12+13: Indgangstrappe/kælderskakt: skader, utætheder:	9): Trin og repos til indgangsdør med klinker på beton (foto 20+22). Afretningslag langs yderkanter er revnet. Enkelte klinker sluppet vedhæftning "hule". Fuger partielt revnet/udfaldet på repos og trin. Nedsivning i beton og muret vange (foto 21). 10): Puds på vanger og repos (foto 15+18+19) "netrevner" og revner ved partiel slip i vedhæftning og fra gennemsvninger. 11): Indstøbt drager over kælderør (foto 17) rustpåvirket fra nedsivning. Sprængning i indstøbning. 12+13): støbte trin og bund i skakt (foto 16+19) frostskaadet puds. Pudslag i bunden revnet/løsnet fra underlag; hult.
Ad 3. Konklusion:	Generelt fremstår konstruktionen forsømt med mange års manglende reparation, bortset fra lidt "pletfugning".
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	TR pos. 1.3: "K1 klinker/puds på trappesten er hultlydende grundet manglende vedhæftning". Omfatter pkt. 9+10, men burde være nøjere beskrevet. Der mangler bemærkning til pkt. 11+12+13. Da alle forhold er svigt i funktionen = K2. Der skønnes ikke risiko for andre bygningsdele. Pkt. 11 bør særskilt bemærkes = K2.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ikke-angivne punkt 11+12+13 i forbindelse med andet pudsarbejde skønnes kr. 50.000.- kr.
Ad 3. Forbedringer:	Ud fra alder ca. 50%.
Ad 3. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. 14+15 Skade på terrassemur og utæt terrassedæk:	Brystningsmurværk omkring terrasse fremstår med frostskaade i flere mursten og fuger. Aflæg af betonafdækning med vandret revne (foto 6+33+34). Indvendigt træbeklædt (foto 30). Dækket er profiljern med udstøbning og vandret betonflade. (foto 26+30+31+32). Underside af beton og profil-jern fremstår med tegn på periodevis opfugtning; tæring i jern og afskalning i beton (foto 31+32).
Ad 4. Konklusion:	Der skønnes ikke tegn på nedbrydning af murværk Partielle frostskaader i sten/fuger kan medføre eskalerende nedbrydning. Der ses ikke i overflade tegn på årsag til nedsivning. Træbeklædning skjuler overgang (evt. hulkehl) mellem mur/beton.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	TR har ikke bemærkning til bygningsdelen. Pos. 3.1 nævner: "K1 Der er områder med revnedannelser i murværk enkelte steder og de skønnes at være stabile". Rubrik "læmur" er ikke anvendt. Dækket er ikke nævnt. Skader/revner bør angives = K2, idet der er svigt i funktionen. Det kan ikke forventes synligt på en varmt, tør sommerdag (side 6), at vurdere, om der kan optræde nedsivning ved kraftige regnskyl. Tilstanden kan også være af ældre dato; før nyere betonbelægning. Bør imidlertid være bemærket; evt. ved note.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Reparation af sten/fuger udført samtidig med andet nævnt murerarbejde skønnes kr. 10 – 12.000.- Tætning af betondæk kræver aftagning af beklædning. Ukendt udgift.
Ad 4. Forbedringer:	Ud fra alder 30%

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. 16+17 Tagrende tæret/mangler:	Tagrender er ældre med spor af rust i hæfter til rendejern og punktvist rust/tæring. Der ses i tørvejr ikke tegn på gennemtæring. (KK oplyser, det drypper 2 steder på rende mod have (foto 28+29). Manglende tagrende på kvist (foto 25). Ingen synlige tegn på følgeskader.
Ad 5. Konklusion:	Forventeligt at ældre zinkrender med synlige spor af rustdannelse kan være eller bliver utætte. Manglende tagrende kan være en gene, men er ikke en skade.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	TR pos. 8.6: <i>"K1 Tagrender er udtjente men er nødtørftigt repareret. Ejer oplyser at de er tætte. Restlevetid er kort"</i>. Teksten og tilstanden indikerer K2, da normal funktion vil svigte indenfor kort tid. Skønnes ikke nærliggende risiko for skade på andre bygningsdele.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Partiel reparation skønnes ikke hensigtsmæssigt. Udskiftning af alle render/nedløb skønnes 20.000.- kr. i forbindelse med andre bygningsarbejder (stillads).
Ad 5. Forbedringer:	Ud fra alder/tilstand 90%

V Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. 18+19 Tagrygning hænger. Rygningsmørtel revnet/forvitret:	Tagrygning og grater med mørtel-forskælling. Partielt ses udført reparation af rygningssten og mørtel ad åre (foto 3+45+6). Vandret rygning har nedbøjning (foto 3 +4). Med kikkert fra terræn ses mange revnedannelser under teglsten; løsnet/porøst mørtel eller udfald.
Ad 6. Konklusion:	Det <u>må antages</u> , at der i forbindelse med etablering af udnyttet tagetage er sket indvendig sikring af undertags tilstand incl. stabilitet i forbindelse med evt. ændring af tagspær/tænger etc. Indvendigt er der udført beklædning til kip. (Nævnt af sælger pkt. 8.1 side 12, der samtidig henviser til en "særskilt rapport ved renovering af 1.sal forår 2001", side 11).
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	TR pos.8.1: " <i>K1 rygningsmørtel er revnet og faldet ud på grater og rygning enkelte steder</i> " Note 6: " <i>Reparation hører under alm. vedligeholdelse</i> ". Det kan d.d. ikke vurderes, i hvilken tilstand tagrygning fremstod for to vintre siden. Således, som beskrevet i TR, burde karakteren være K3, idet der er risiko for skade på den lukkede – utilgængelige - indvendige konstruktion. Nedbøjning i tagryg skønnes uden konstruktiv betydning.
Ad. 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Reparation ved forskælling og fastgørelse af løse rygningssten skønnes, i forbindelse med andet bygningsarbejde kr. 25.000.-
Ad 6. Forbedringer:	Reparation skønnes ikke at tilføre forbedring.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7 Kælderetage: 20+21: Fugtskader i kælderetage:	20): KK har udført indvendig malerbehandling i dele af kælderrum, undtagen den del af væggen, der har fugtskade (foto 11+12). Vægfladen er mod indgangstrappe/skakt (øst) med afskallet puds fra overgang betonstøbning til murværk op mod etageadskillelse. 21): I værkstedsrum afskallet puds øverst i ydervæg mod udvendig terrasse-trappe (syd) (foto 13+14). Generelt: Kældre i ældre huse har almindeligvis indsvivende grundfugt i gulv og vægge i afvigende omfang gennem året.
Ad 7. Konklusion:	Fugtskader i begge vægflader ses ud for betontrappe til hhv. hovedindgang og terrasse. Udfor skade "20" ses hovedtrappe og facademur (foto 22). KK oplyser at have fuget murværk fra trin og opefter. Ud for skade "21" ses trappe op til terrasse (foto 26). Her er ikke udført reparation. Fugt skønnes således at trænge gennem teglstensmur i trin-niveauer ved begge trapper over terræn; evt. kombination af oprindelig uheldig konstruktion og utæthed/hældning på klinkebelægning. Kældervægges visuelle tilstand pr. xx.xx..04 kan ikke vurderes d.d.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	TR pos. 2.2 nævner: <i>"K1- Der er fugtopstigning i kældervægge samt løst og afskallet puds, hvilket er almindeligt forekommende for en ejendom af pågældende alder".</i> Note 1: <i>"Der må påregnes løbende udbedringer, fordi konstruktion ikke er sikret mod grundfugt. Forholdet kan evt. afhjælpes ved at udføre dræn, samt tætning og isolering af kældervægge".</i> Det er d.d. vanskeligt at afgøre, hvorvidt BB kunne vurdere fugtskader som "opstigende grundfugt" eller "indsvivning i murværk". Imidlertid skønnes K2 mere korrekt. Risiko for opstigning til etageadskillelse, - og dermed K3 -, kan ikke d.d. afklares sikkert.
Ad. 7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Foruden nævnte renovering af hovedtrappe (ad 3) må påregnes større forebyggende indgreb, som kræver destruktivt indgreb for at afklare. Indvendig renovation ca. 2000.- kr.
Ad 7. Forbedringer:	Ingen forbedring ved reparation.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 8: 22: Radiator i bad defekt:	Radiator i bad har været utæt ved tæring. (foto 10). Der ses udført "lodning" eller lignende.
Ad 8. Konklusion:	Det oplyses, at radiator ikke har været utæt i KK's ejertid.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	TR pos. 10.2 nævner: " <i>K1 - radiator i badeværelse er nødtørftigt repareret med plastikpadding</i> ". Tilstand og bemærkning antyder risiko for at skade kan opstå; derfor K2, (baderum med gulvafløb).
Ad. 8. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Radiator udskiftet tilsvarende i forbindelse med andet vvs-blikarbejde. Kr. 3.000.-
Ad 8. Forbedringer:	100 % ud fra given oplysning og alder.
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Var ikke aktuelt.
Ad 8. Eventuelt:	Skønsmanden har alene forholdt sig forhold i KK's liste over fejl/mangler.