

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Klagepunkter iht. klageskema: Pkt.3: Celotexplader på vægge på 1. sal. Pkt. 4: Kældervinduer rådne. Pkt. 6: Betongulv i tilbygning ujævnt. Pkt. 8.1: Vandindtrængen ved skotrende ved kvist. Pkt. 8.2: Vandindtrængen ved skorsten. Pkt. 8.3: Vindskede ved svalegang. Pkt. 8.4: Inddækning omkring kvistvindue. Pkt. 9: Manglende udluftning af kloaksystem.
Klagers påstand:	Pkt. 3: Vi mener, at hvis vi bruger væggene, som vægge bør kunne bruges til ophængning af hylder osv., er der nærliggende risiko for skade, da de ikke kan holde, vi mener heller ikke de opfylder kravene i bygningsreglement 1961, 5.5.5 stk. 8. Pkt. 4: Kældervinduer rådne (dette blev mundligt anmeldt, se xx's afgørelse) Pkt. 6: Vores møbler står skævt og bordet vipper osv. Kan nævne at taksatoren har igangsat en nærmere undersøgelse, da det er kendt at huse fra 70'erne har bygningsfejl, hvor gulvet synker, hvilket han medgav var tydeligt at se. Pkt. 8.1: Vandindtrængen ved skotrende ved kvisten, med tydelig råd og fugt i træværk til følge. Ses nemt fra skunkåbning. Pkt. 8.2: Vandindtrængen ved skorsten, hvor tagplader ikke er lagt forskriftsmæssigt iflg. "Dansk Eternit", med store brune skjolder i loftet til følge.

	Pkt. 8.3: Sternbrædder over svalegang og kvist rådne. Pkt. 8.4: Inddækning omkring vindue i kvist råddent. Pkt. 9: Manglende udluftning af kloaksystem, med dårlig lugt til følge. (Dette forhold er som det eneste udbedret).
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der henvises til bilag 3 – brev af xx.xx. 2006.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Klart og tørt

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad pkt. 3.	Skunk- og skråvægge samt skillevægge på 1. sal er delvis beklædt med celotexplader, hvilket kunne registreres ved at banke på væggene og ses ved kant ved skunklem. Foto 1,2.
Ad pkt. 4.	Kældervindue i lyskasse ved vestfacade har råd forneden i karm samt lidt mørhed forneden i vinduesrammer. Vinduet har desuden lidt løs og udfalden vindueskit samt enkelte revnede ruder, foto 3,4. Lyskassen var lukket med større tungt træ-element. Den byggesagkyndige oplyste, at lyskassen også var lukket med træ-elementet på besigtigelsestidspunktet. Kældervindue ved kælderhals har lidt mørhed/råd forneden. Kældervindue ved lyskasse i østfacade er uden skader, lyskassen er dækket med træ-element.
Ad pkt. 6.	Stuegulvet i tilbygningen har en del ujævnheder og lunger og gulvet er ikke overalt i vater. Dette kan registreres ved gang på gulvet og forholdene er synlige med mindre buler i tæppebelægning. Ujævnhederne blev med et-m vaterpas målt til ca. 7-10 mm, foto 5,6. Gulvet var belagt med fast tæppe, hvilket iflg. den byggesagkyndige også var tilfældet på besigtigelsestidspunktet.
Ad pkt. 8.1.	Træværk under skotrende bærer præg af lettere mørkfarvning og periodevis fugtindtrængen. Der blev ikke konstateret decideret fugt eller væsentlig nedbrydning i træværket. Ovennævnte kunne konstateres umiddelbart indenfor skunklem, foto 7,8.
Ad pkt. 8.2.	Udvendigt kunne det konstateres, at eternit-skiferplader på taget er monteret knastæt mod inddækningen omkring skorsten, foto 9,10.

Ad pkt. 8.3. Ad pkt. 8.4. Ad pkt. 9.	Indvendig på stueloft kunne der ses fugt-skjolder fra skorstenen og hen langs gavlvindue under svalegang, iflg. ejer er fugt-skjolderne registreret 1. gang i xx 2006, foto 11. Udvendig ved svalegang kunne der konstateres et hul i murværket forneden ved hjørne mod stuen samt en mindre revne/lidt løs fug i lejefuge ved overkant af svalegang, foto 12,13. Der kunne konstateres lidt råd forneden i vindskede ved NV-hjørne. Træværket/vindske-derne har en del malerafskalninger og trænger til maling/træbeskyttelse, foto 14,15. Udvendig beklædning på kvist er vindspræk-Ket, trukket fra i samlinger en del steder og er utæt i beklædningen, foto 16,17 og 18. Ved stuevindue under kvist og skotrende kunne der foroven på dækliste og træværk over vinduet konstateres mindre fugtskade/ malerafskalninger, iflg. ejer trænger der vand ind og drypper her ved regnvejr og forholdet er 1. gang registreret i xx 2005, foto 19,20. Det kunne udvendig fra konstateres, at der var nyetableret udluftningsventil forneden på taget ved østfacade. Udluftningen er ført op fra utilgængelig skunkrum ved østfacade, foto 21.
Fejl og forsømmelser: Ad pkt. 3. Ad pkt. 4. Ad pkt. 6.	Ingen, da der ikke forekommer egentlige skader og at celotexplader i 1963 var et gængst og anvendt materiale, der ikke var ulovligt. Den bygningssagkyndige burde have gjort bemærkning angående skade på kældervinduer. Det bemærkes, at der ikke er taget forbehold for tilgængelig af kældervinduerne. Kældervinduerne var dog tilgængelige fra kælderen. Den bygningssagkyndige kunne have afgivet en bemærkning i tilstandsrapporten an-

Ad pkt. 8.1. Ad pkt. 8.2. Ad pkt. 8.3. Ad pkt. 8.4. Ad pkt. 9.	gående ujævnheder på stuegulvet i tilbygningen, da det kunne registreres med gang på gulvet. Det bemærkes, at den bygnings-sagkyndige har taget forbehold for besigtigelse af gulve under væg til væg tæpper. Forholdet med træværket under skotrenden burde have været noteret i tilstandsrapporten, da det kunne konstateres umiddelbart indenfor skunklem ved at lyse og se op under skotrenden. Det er almindeligt kendt at forhold ved skotrender hører til såkaldte ømme punkter. Ingen, da der udefra ikke kunne konstateres nogen egentlig skade og da det ikke kunne konstateres årsagen til de senere opståede fugtskjolder på loftet indvendigt ved skorsten og gavlydervæg. Det kan ikke udelukkes, at der på besigtigelsestidspunktet har været lidt mørhed og mindre rådangreb forneden i vindskede ved NV-hjørnet. Træværket har på dette tidspunkt for over 1½ år siden antagelig været dækket af maling, men burde have været bemærket i tilstandsrapporten med K2 – bemærkning. Forholdet burde have været bemærket i tilstandsrapporten, da det antages, at beklædningen på kvisten på besigtigelsestidspunktet for over 1½ år siden har været i næsten samme tilstand, K3 – bemærkning. Ingen, da der ikke er tale om en skade. I øvrigt kan evt. kloakudluftninger være placeret i utilgængelige loft- og skunkrum. Der er taget forbehold for tilgængelighed til skunkrum.
Overslag over udbedringsudgifter incl. moms : Ad pkt. 4. Ad pkt. 6.	Reparation af kældervindue i lyskasse ved vestfacade anslås til kr. 3.000,00. Opretning/fuldspartling af betongulvet anslås til kr. 3.500,00. Der er ikke taget hensyn til aftagning eller pålægning af tæppe.

Ad pkt. 8.1.	Tætning ved skotrende udefra anslås til kr. 2.000,00.
Ad pkt. 8.3.	Reparation af vindskede anslås til kr. 1.500,00.
Ad pkt. 8.4.	Udskiftning af udvendig beklædning på kvist anslås til kr. 3.000,00.
Forbedringer:	Der vurderes at være ca. 50% forbedringer i forbindelse med udbedringerne.