

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Fundamenter/sokler. Revner i sokkelpuds ved terrassen. 2. Terrændæk m.v. Revner i gulv på den overdækkede terrasse og flere skrukke klinker. 3. Yder- og indervægge. En del frostafskalninger på ydervægge og revner. Råd i stolper ved fordør og udestue /terrasse. Råd i yderbeklædning ved terrassen. 4. Vinduer og døre. Råd i 4 vinduer, 3 mod syd og 1 mod nord og 1 vindue har punkteret termorude. Råd i vinduer ved terrassen mod syd. Fuger mellem sålbænkeklinker mangler flere steder. 5. Lofter. Skruk puds på garageloft. 6. Tagkonstruktion. Råd i rem og stern ved fordør. Bagfald på tag på overdækning ved fordør. Revner i tagplader og flækkede rygningplader ved skorsten. Fugtaftegninger på lægter. Vindafstivning mangler.
Klagers påstand:	De nævnte punkter er ikke eller mangelfuldt beskrevet i tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der er fremsendt forligsforslag, men der har ikke kunnet opnås enighed.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Halv-skyet, + 6 °C
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Fundamenter og sokler	Der er vandrette og lodrette revner i sokkelpuds mod vest ved terrassen samt en fin revne i soklen mod nord.
Ad 1. Konklusion:	Da revnerne er meget fine, under 0,5 mm, er det kun mindre alvorlige fejl. Revnerne mod vest i soklen er fortrinsvis svindrevner, mens sokkelrevnen mod nord er en ældre sætningsrevne, hvor sætningen dog skønnes at være i ro.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Forholdene er ikke beskrevet i tilstandsrapporten, men burde være omtalt med karakteren K1.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Med de nuværende revnevidder, skønnes der ikke behov for nogen udbedring.
Ad 2. Terrændæk m.v.:	Der blev konstateret 2 gennemgående revner/ sætningsforskydninger i klinkegulvet i den overdækkede terrasse. Revnerne skønnes at være i overgangen mellem terrændæk og kældervæg for garage.
Ad 2. Konklusion:	Terrændækket er formentlig udført uden eller med manglende armering ved overgangen mellem terræn- og kælderdek.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er omtalt i tilstandsrapporten med karakteren K1, men en gennemgående brudrevne, som vil give nye brud ved udskiftning af klinkerne, bør gives karakteren K2.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved at etablere en dilatationsfuge de 2 steder. Fugen skæres op slidlaget reableres og der lægges nye fliser op til fugen. Anslåede omkostninger kr. 15.000,- inkl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Der er ingen forbedringsværdi.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Yder- og indervægge:	Mod syd er der enkelte frostskaadede sten samt lodret revne foroven ved port, og mod nord er der fin revne over og under vindue. Ved overdækning er der råd i stolpe og ved terrasse er der råd i beklædning og stolper.
Ad 3. Konklusion:	Murværksrevnerne i boligen er højst 1 mm. brede, og antages at skyldes mindre og ældre sætninger, og afskalningerne berører meget få sten, hvorfor karakteren K1 bør gives her. Revnen ved garageporten er større, hvorfor den bør have karakteren K2. Råd i beklædning og stolper er tegn på begyndende nedbrydning og bør have karakteren K2.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Revnen og de frostskaadede sten i boligen er ikke omtalt, men er også af mindre omfang. Revnen ved garageporten er korrekt beskrevet i rapporten. Derimod er hverken råd i beklædning eller stolper omtalt, og de skader bør have karakteren K2.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af den sydlige stolpe ved overdækningen, 3 stolper ved terrassen og halvdelen af beklædningen mod vest ved terrassen skønnes at koste kr. 10.000,- inkl. moms.
Ad 3. Forbedringer:	Forbedringsværdien skønnes at være 50 % eller kr. 5.000,- inkl. moms.
Ad 3. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Vinduer og døre:	Mod syd er der råd i et stuevindue og 2 værelsesvinduer, hvoraf det ene også har en punkteret rude. Mod nord er der råd i et vindue. Ved terrassen er der råd i vindue mod øst, et vindue mod syd og et vindue mod vest. (Kun et lag glas ved terrassen). Endelig mangler der fugemateriale mellem flere sålbænkeklinter og flere klinter er løse.
Ad 4. Konklusion:	Da der er råd i ovennævnte 8 vinduer, kan de betragtes som nedslidte bygningsdele, og de burde have haft karakteren K2. Da fejlene ved sålbænkene endnu ikke har forårsaget større skader på murværket, vurderes skaden til K1.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Sålbænkene er korrekt beskrevet i rapporten, mens vinduesskaderne slet ikke er beskrevet, bortset fra bemærkningen om at "Enkelte vinduer har nedsat lukkefunktion". Med hensyn til den punkterede rude så var den så mælkevid, så den tydeligt har kunnet ses ved gennemgangen.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af de 8 vinduer skønnes at koste kr. 45.000,- inkl. moms.
Ad 4. Forbedringer:	Forbedringsværdien skønnes at være 60% eller kr. 27.000,- inkl. moms.
Ad 5. Lofter:	Der var lidt skruk puds på loftet i garagen.
Ad 5. Konklusion:	Da der ikke er konstateret nogen afskalninger, vurderes der ikke at være nogen skade.
Ad 5. Fejl og forsømmelser	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Tagkonstruktion	Der er revner og udfældninger i mange tagplader mod nord og en del mos på taget. En enkelte tagplade var repareret og 2 rygningsplader var knækket ved skorsten. Der var mindre fugtafregninger på lægter, og der manglede vindafstivning i loftrum for påvirkning på tværs af spær. Der var råd i rem og stern ved overdækning, og der var en lunke med vand på taget her. Endvidere var der råd i vindskede ved terrasse.
Ad 6. Konklusion:	Tagpladerne af asbestholdig eternit er ved at være nedslidte, og må forventes at blive utætte i større omfang i løbet af få år, hvorfor de skulle have haft karakteren K3. Fugt på lægterne skyldes formentlig nedslidte skiver ved tagskruerne, men årsagen kan også være manglende ventilation, da den udført gavlventilation er utilstrækkelig. Manglende ventilation bør gives karakteren K3, da der er risiko for kondensskader på andre bygningsdele. Den manglende vindafstivning kan i værste tilfælde give en ødelagt tagkonstruktion ved en kraftig øst-vest vind, hvorfor den burde have karakteren K3. Råd i rem, stern og vindskede er begyndende nedbrydning af konstruktionerne og dermed alvorlige skader K2. Lunken på overdækningen giver p. g. a. vandansamlingen risiko for hurtigere nedbrydning af tagpappen i frostperioder, når isen udvider sig. Da der ikke ser ud til at være andre risici her ville karakteren K2 have været passende.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Tagbelægningen har trods beskrivelsen om at den er nedslidt kun fået karakteren K1. Ventilation og vindafstivning er ikke omtalt i rapporten. I stedet er der beskrevet: "Tagrum ikke inspiceret, da loflem var dækket af isolering". Da der efter alt at dømme kun har ligget 100 mm løs mineraluld over lemme, er teksten uforståelig. Nedbrydning i stern ved overdækning er korrekt beskrevet, men nedbrydning i rem og vindskede er ikke beskrevet. Lunken på paptaget på overdækningen er heller ikke beskrevet.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ny tagbelægning og vindgitter på boligen inkl. forbedring af ventilation, udbedring af stern og rem samt justering af hældning på overdækningen skønnes at koste i alt kr. 80.000,- inkl. moms.
Ad 6. Forbedringer:	Forbedringsværdien skønnes at være 60 % eller kr. 48.000,- inkl. moms.