

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Facader og skorsten 2. Tag/loft 3. Vinduer? 4. VVS-installationer 5. Varmeanlæg 6. El-installationer 7. Badeværelse i kælder
Klagers påstand:	Angivet i skrivelse af xx.xx.2006 fra advokat xx.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Angivet i skrivelser af xx.xx. 2007 og xx.xx. 2007 samt af xx.xx. 2006.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1.	Facader – der er hult underlag i pudslag flere steder og enkelte steder mindre afskalninger. I facaderne ses der en del mindre revner især under og over vinduer. Der ses en del afskalninger foroven på vestgavl. Iflg. ejer er afskalningerne kommet til løbende efter besigtigelsestidspunktet, fotos 4 – 7 og 11.
Ad 2.	Skorsten har renselem i loftrummet og forneden. Tag/loft – Isolering i loftrum – isolering på hanebånd er enkelte steder lidt sammentrykket og oprevet og slutter ikke overalt helt tæt i samlinger. Isoleringen ved skråvægge er en del steder ført helt ud mod undertag, fotos 31 – 35. Ejer oplyser, at loft i kvist mod syd var uisolaret. Der er ikke gangbro i loft-rummet.
Ad 3.	Vinduer - der er mørhed og råd forneden i nederste vindue i østgavl og bundramme i sydligt stuevindue er sunket ned, fotos 8 – 10. Ejer oplyser at vinduerne er utætte og at det trækker ind af vinduerne samt at vinduerne har skæve mål.
Ad 4.	VVS-installationer – ejer foreviste, at varmtvandtrykket ved håndvask i badeværelset er lavt og med ringe vandtilstrømning, foto 30. Ejer foreviste pumpe i aflukket/fastskruet skab i kælderen, pumpen oppumper spildevand fra badeværelset, fotos 28,29. Ejer oplyste, at der er opstuvning i gulvafløb i badeværelset i forbindelse med udløb af vand fra badekarret, antagelig fordi pumpen er underdimensioneret.
Ad 5.	Centralvarmeanlæg - der er installeret ny biobrændselkedel med stoker til træpiller og med trykekspansionsbeholder, fotos 12 -15. Iflg. oplysninger fra parterne var der på besigtigelsestidspunktet træpillefyr med stoker og tryk-ekspansionsbeholder. Det kan ikke umiddelbart konstateres, hvorvidt det oprindelige anlæg var godkendt til lukket eller åben ekspansion, hvorfor den byggesagkyndiges pligt til bemærkninger ikke kan fastlægges.
Ad 6.	Vægge i fyrrummet er murværk og lette vægge med gipsplader, loft er beklædt med gipsplader og eternitplader. El-installationer – fotos 16 -24: Der er ført kabel i jord fra udhus til carport. Der stikker 2 ubeskyttede kabelender op fra terræn ved

Ad 7.	plankeværk, det ene med Fase, 0 og jord og det andet med Fase og 0. Der er løs kontakt ved udvendig lampe på brystningsmur mod have og iflg. ejer var der også ført kabel fra udhus til skur bagerst i haven. Kabel i lille gavlværelse på 1. sal mangler fastgørelse ved dør. Ang. spots i omklædningsrum: oplyser ejer, at der mangler beskyttelse af spots i loft – er ikke tilgængeligt. Ang. halogen-belysning i entré/trappeopgang – er ejer i tvivl om installation/ledningsføring er korrekt/lovlig. Der er løse ledninger og kronmuffer ved transformer til halogen-lamper i badeværelse i kælderen. På kældervægge ved badekar og ved trappenedgang til badeværelse ses der jordslåethed/mindre dannelse af skimmelsvampe, hvilket antagelig skyldes kondensdannelse, manglende udluftning og evt. kuldebrosvirkninger, fotos 25,26. Der ses mellemrum mellem badekar og kældervægge på ca. 1½ - 2 cm, hvilket er uhen-sigtsmæssigt og er en vandsamler ved badning, foto 27.
Konklusion: Ad 1. Ad 4. Ad 5. Ad 6. Ad 7.	Facaderne vurderes igennem de sidste 3-4 år at have fået en del yderligere hult underlag i pudslag samt mindre afskalninger og revner. Det konstaterede vurderes at ligge uden for hvad den bygningssagkyndige ved en visuel besigtigelse skal registrere. Ud fra de konstaterede forhold vurderes det, ikke at give anledning til yderligere. Som konstateret, er der en del synlige, ikke lovlige, el-installationer med løse ledninger-/kabler og ubeskyttede lednings-ender. Det vurderes, at der på besigtigelsestidspunktet ikke har været anledning til bemærkninger om de konstaterede forhold.
Fejl og forsømmelser: Ad 1. Ad 2.	Ingen, da der især i tilstandsrapporten er angivet flere mindre områder med løst facadepuds, og at der vedrørende skorstenene forefindes renselem både i loftrummet og forneden, hvilket er normal adgang til skorstensfejer. Det vurderes, at de konstaterede forhold i loftrummet er som på besigtigelsestidspunktet og at der burde have været angivet K2-

Ad 3. Ad 6.	bemærkning med hensyn til isoleringens tilstand samt manglende/utilstrækkelig åbning for ventilation mellem skråvægsisolering og undertag. Med hensyn til isolering i skunkvægge, har den byggesagkyndige angivet, at skunkrum var utilgængelige. Angående hulmursisolering, skal den byggesagkyndige ikke undersøge for. Konstateret mørhed og råd forneden i vindue i østgavl, kan være identisk med tilstandsrapportens pkt. 4.2, hvor der er angivet mindre råd i stuevindue i sydgavl. Med hensyn til utætte vinduer og skæve mål vurderes det, at ligge udenfor hvad den bygningssagkyndige skal angive ved en visuel besigtigelse. Der burde i tilstandsrapporten have været angivet K 3-bemærkning om en del løse el-ledninger/kabler udvendig og indvendig samt at installationerne bør eftergås og sikres af aut. El-installatør.
Overslag over udbedringsudgifter incl. moms : Ad 2. Ad 3. Ad 6.	Udbedring af loftisolering samt etablering af nødvendig åbning/ventilationsspalte mellem skråvægge og undertag – kr. 10.000,00 incl. moms. Evt. nyt vindue forneden i østgavl - kr. 5.500,00 incl. moms. Udbedring af synlige, ikke lovlige, el-installationer udvendig og indvendig – kr. 14.000,00 incl. moms.
Forbedringer: Ad 3.	Kr. 3.000,00.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad1. Eventuelt	