

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Sokkel syd/øst hjørne har markant revnedannelse. Revnen fortsætter i murværket. 2a. Ved skorsten er der et sted utæthed i tagbelægning og et andet sted er tagplade knækket. 2b. Tagrende på tilbygning mod syd, er generelt for lav placeret i forhold til tagbelægning, der er risiko for regnvand løber ud over tagrenderne ved voldsom nedbør. 2c. Ved stikprøve kunne der konstateres manglende dampspærre under isolering, både på oprindelig hus og tilbygning. 2d. På tilbygning er tagbelægnings hældning ca. 11 grader, væsentlig mindre end fabrikantens foreskrivende på opførelstidspunktet, lig med 14 grader. Desuden er der på undersiden af tagfladen udspændt plastik, der indikere taget er utæt, desuden har plastik negativ virkning med hensyn til fugtbalancen/ventilation af tagrum. 3. Bygning i letbeton i baghaven, er ikke omtalt i rapporten. Murværket er mangelfuld udført. Der er således frit udsyn gennem studsfigurerne. Råd i døre og vinduer på tilbygning. 4. Tre steder i kælderen er synlige, utætheder i vandrør. Bl. batteri i køkken er utæt. De utætte vandrør er udskiftet, de oprindelige utætte rør forefindes på ejendommen. 5. Udsugning fra emhætte udmunder i loftrummet. 6. Der er bagfald på gulv i bruseniche.
Klagers påstand:	Køber mener, at den bygningssagkyndige burde have beskrevet de i klagen registreret forhold i tilstandsrapporten.

Den bygningssagkyndiges forklaring:	Repræsentanten for den bygningssagkyndige, har talt med xx og fået oplyst, at han har beskrevet de forhold som var synlige under besigtigelsen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Let overskyet, tørt.
Øvrige forhold:	Der er ikke givet afslag i prisen pga. bemærkninger omkring taget, der er givet afslag i forbindelse med kloakken på kr. 35.000,-. Køber oplyser, at han har orienteret ejerskifteforsikringen, men ikke fremsendt anmodning til selskabet.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. ---- Sokkel syd/øst hjørne har markant revnedannelse. Revnen fortsætter i murværket.	Ved besigtigelse kunne der konstateres, ældre revnedannelse i sokkel, revne fortsætter lidt op i muren, se billede 1.
Ad1. Konklusion:	Skønsmanden mener, revnedannelse i sokkel og i murværk var tilstede under besigtigelsen.
Ad1. Fejl og forsømmelser:	Skaden burde være beskrevet i tilstandsrapporten med karakteren K1.
Ad1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Injicering af revne og reparation af fuger i mur kr. 2.500,-
Ad1. Forbedringer:	Ingen.

Ad2a. ---- Ved skorsten er der et sted utæthed i tagbelægning og et andet sted er tagplade knækket.	Ved besigtigelse i tagrum, kunne der konstateres følgende: Lav højde, vanskelig tilgængelig, ingen gangbro, enkelt brædde udlagt, se billede 2. Syn og skønsmanden har besigtiget på stige ved lem pga. vanskelig tilgængelighed. Køber har kravlet ind på loftet og taget billederne 3 og 4. Ved besigtigelse fra lem kunne der konstateres lysindtrængning ved rygning, se billede 3. Der kunne konstateres revnedannelse og på billede 4 vist skadet tagplade, taget skønnes generelt fra huset opførelstidspunktet og en alder på ca. 49 år og stand svarer hertil.
Ad2a. Konklusion:	Skønsmanden mener, at den bygningssagkyndige kunne have beskrevet dele af skaderne i tilstandsrapporten, idet skønsmanden vurderer, at fra lem kunne der ses lysindtrængning ved tagrygning. Skønsmanden mener ligeledes, at den bygningssagkyndige ikke kunne besigtige tagrummet tilfredsstillende pga. manglende gangbro og vanskelig tilgængelig pga. lav højde, se billede 2.
Ad2a. Fejl og forsømmelser:	Den bygningssagkyndige kunne have beskrevet forholdet med hensyn til evt. undersøges nærmere, samt taget forbehold for besigtigelse.
Ad2a. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udskiftnings af rygningsplade, samt udskiftning af tagplade kr. 2.500,-.
Ad2a. Forbedringer:	Ingen.

Ad2b. ---- Tagrende på tilbygning mod syd, er generelt for lav placeret i forhold til tagbelægning, der er risiko for regnvand løber ud over tagrenderne ved voldsom nedbør.	Tagrender har ved nedløb lidt større afstand, der er god fald på tagrende, se billede 5.
Ad2b. Konklusion:	Skønsmanden mener ikke, at forholdet giver anledning til bemærkninger i tilstandsrapporten.
Ad2b. Fejl og forsømmelser:	Ingen.

Ad2c. ---- Ved stikprøve kunne der konstateres manglende dampspærre under isolering, både på oprindelig hus og tilbygning.	Konstruktion er udført med pudsede lofter i ældre bygningsdel og dampspærre i tilbygning.
Ad2c. Konklusion:	Skønsmanden mener, at forholdet ikke giver anledning til bemærkninger i forbindelse med besigtigelse af ejendom.
Ad2c. Fejl og forsømmelser:	Ingen.

Ad2d. ---- På tilbygning er tagbelægnings hældning ca. 11 grader, væsentlig mindre end fabrikantens foreskrivende på opførelstidspunktet, lig med 14 grader. Desuden er der på undersiden af tagfladen udspændt plastik, der indikere taget er utæt, desuden har plastik negativ virkning med hensyn til fugtbalancen/ventilation af tagrum.	Ved kontrolmåling kunne der konstateres, en taghældning på 13,2 grader, se billede. Besigtigelse i tagrum fra stige i udestue, kunne der konstateres opsat monafol som undertag under eternittagplader, se billede 6 og 11.
Ad2d. Konklusion:	Skønsmanden mener, at tilbygningens taghældning ikke giver anledning til bemærkninger. Det anvendte undertag vurderes til, at kunne være monteret pga. hældning er lav. Skønsmanden mener dog, at undertaget er en forbedring som den der har udført i tilbygningen har tidligere ejer åbenbart ment, at det var nødvendig i forbindelse med taghældning er tæt ved de 14 grader. Skønsmanden har den generelle opfattelse, at ved lave taghældninger med eternitplader er producentens vejledninger normalt, at taghældninger skal være over 10 grader, der dog udleveret kopi af mail fra eternitfabrikken der oplyser, at denne type tagplader skal ligge med mindst 14 grader, det er en detailkendskab som skønsmanden ikke mener den bygningssagkyndige skal have kendskab til.
Ad2d. Fejl og forsømmelser:	Ingen.

Ad3. ---- Bygning i letbeton i baghaven, er ikke omtalt i rapporten. Murværket er mangelfuld udført. Der er således frit udsyn gennem studsfugerne. Råd i døre og vinduer på tilbygning.	Ved besigtigelse i have kunne der konstateres, et havehus udført i gasbetonblokke med støbt fundament som redskabsskur, bygningens stand er dårlig, der er forehold som er nævnt i klagen der er tilstede, areal vurderes til ca. 10 m2, dog ikke kontrolmålt, se billede 7.
Ad3. Konklusion:	Skønsmanden mener, at bygningen er et mindre hus som er opført som redskabsrum i have og kunne være registreret af den bygningssagkyndige, der var ligeledes et drivhus i haven, ingen af bygningerne var registreret i tilstandsrapporten.
Ad3. Fejl og forsømmelser:	Den bygningssagkyndige kunne have beskrevet bygningen i tilstandsrapporten som sekundær bygning, og med bemærkning om, at den ikke er BBR-registreret og ikke er undersøgt nærmere pga. opbygning og stand.

Ad4. ---- Tre steder i kælderen er synlige, utætheder i vandrør. Bl. batteri i køkken er utæt. De utætte vandrør er udskiftet, de oprindelig utætte rør forefindes på ejendommen.	Ved besigtigelse i kælder kunne der konstateres, at rørende var udskiftet ved besigtigelse af udskiftet rør som er tilgængelig, kunne der ses rustaftegninger på disse. Med hensyn til bl. batteri er denne udskiftet. Det var ikke muligt at vurdere dette forhold pga. der er foretaget udskiftninger.
Ad4. Konklusion:	Skønsmanden kan ikke kommentere dette punkt, idet forholdet er udbedret.

Ad5. ---- Udsugning fra emhætte udmunder i loftrummet.	Ved besigtigelse kunne der konstateres, manglende aftræk i tagrum. Køber har ændret en stor del af køknet og flyttet rundt, samt tilsluttet ny emhætte til bestående aftrækshul, se billede 8 og 9.
Ad5. Konklusion:	Skønsmanden mener, at aftrækskanalen manglede i forbindelse med den bygningssagkyndiges besigtigelse i tagrum. Skønsmanden mener ligeledes, at den bygningssagkyndige ikke at set forhold pga. området er vanskelig tilgængelig og manglende gangbro, idet forholdet ikke umiddelbart kunne ses fra lem.
Ad5. Fejl og forsømmelser:	Den bygningssagkyndige burde have beskrevet forholdet med manglende aftrækskanal, idet han ikke har taget forbehold i rapporten i forbindelse med; besigtigelse af tagrum ikke mulig pga. manglende gangbro og vanskelig tilgængelighed.
Ad5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Etablering af aftrækskanal incl. isolering kr. 2.500,-
Ad5. Forbedringer:	Ingen.

Ad6. ---- Der er bagfald på gulv i bruseniche.	Ved besigtigelsen kunne der konstateres, at der ikke er bagfald, der er dog mindre lunke, samt ved måling er der en hældning på 0,5 grad mod afløb, se billede 10. Brusebund er tilmuret ved åbning, således at vand bibeholdes inde i bruseområdet, konstruktionsopbygning er af ældre dato.
Ad6. Konklusion:	Skønsmanden mener, at brusekabinen med fald er rimelig udført, dog med mindre lunke og skævt udlagte fliser som kan bevirke at der er mindre vand på gulvet som skønsmanden mener er ubetydeligt, idet der er fald mod afløb i lukket bruseområde.
Ad6. Fejl og forsømmelser:	Ingen.