

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Manglende gulvbelægning under spa bad 2. Manglende inddækning over tilbygning ved badeværelse 3. Fugtige indemurer (også bagmure) 4. Udvendigt murværk meget fugtig 5. Manglende flugtveje fra 2 værelser på 1. sal 6. Manglende frikluftventiler i værelser på 1. sal 7. Kuldebro ved ovenlysvindue i badeværelse i stueetagen og ovenlys
Klagers påstand:	Køber mener, at den bygningssagkyndige burde have beskrevet ovenstående skader og forhold i rapporten, og henviser i øvrigt til den fremsendte korrespondance. Køber har præciseret, at der har været en samtale omkring fugt i de indvendige vægge, og hermed mener køber, at den bygningssagkyndige burde have målt væggene for fugt og gjort opmærksomhed på mulig problem.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den bygningssagkyndige mener ikke, at skaderne var tilstede ved undersøgelsen og bl.a. ikke har fundet tegn på at skulle foretage undersøgelser i forbindelse med kuldebro under pkt. 7, der henvises i øvrigt til det fremsendte korrespondance.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Let skyet og tørt, temperatur ca. 8 grader.
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. ---- Manglende gulvbelægning under spa bad	Ved besigtigelse kunne det konstateres, en flisekant på ca. 5 cm fra forkant ind under åben spa bad, det kunne ligeledes konstateres, at der ikke er opkant rundt om forsænket areal, samt der ligeledes ikke er fliser under spa bad, se billede 1 og 2.
Ad1. Konklusion:	Skønsmanden mener, at den bygningssagkyndige kunne have besigtiget under spa bad, det bemærkes dog, at ved almindelig visuel besigtigelse er der ikke tegn på at forholdet ikke opfylder normale vejledninger.
Ad1. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes, at den bygningssagkyndige kunne have bukket sig og lyst ind under spa bad, og derfor burde have beskrevet forholdet i tilstandsrapporten.
Ad1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Skønsmanden mener, at forholdet kan afhjælpes ved at aftage forplade og udføre kant på flisebelægning, således at overfladevand på fliser ikke kan trænge ind under spa bad. Afsat til afhjælpning kr. 4.000,-
Ad1. Forbedringer:	Ingen.

Ad2. ---- Manglende inddækning over tilbygning ved badeværelse.	Ved besigtigelse kunne der konstateres, manglende tilfredsstillende inddækning i overgang mellem paptag og brandmur, se billede 3 og 4. Der kunne ligeledes konstateres inddækninger langs ældre mure mod hovedhus med klemliste med fugemasse med mindre krakeleringer.
Ad2. Konklusion:	Skønsmanden mener, at inddækninger ikke er udført i henhold til normale vejledninger i overgang til nabomur.
Ad2. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden mener, at forholdet burde være beskrevet i tilstandsrapporten med angivelse af, inddækninger ikke er udført i henhold til normale vejledninger og med karakteren K3 med risiko for skade. Ligeledes burde den bygningssagkyndige have gjort opmærksom på, at inddækning er udført med klemmeliste og fugemasse, samt at der kunne konstateres krakeleringer af fuger.
Ad2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Afsat til reparation af bestående fuger på klemmelister og udførelse af ny inddækning mod mur kr. 5.000,-
Ad2. Forbedringer:	Ingen.

Ad3. ---- Fugtige indemurer (også bagmure)	Ved besigtigelsen på indvendig væg med rustik overflade mod nabo, kunne der ikke umiddelbart ved visuel besigtigelse konstateres tegn på fugt, der var dog nuance forskel stedvis og mørkere områder, se billede 5. Besigtigelse af væg mod xx, kunne der konstateres at vægge sandsynligvis er de oprindelige vægge som er strukturdudset og overflade behandlet. Ved besigtigelse på væg i stueetagen, er der eksempler på fugtudblomstringer, se billede 6. Disse forhold er der stedvis på ældre vægge. Der kunne ligeledes konstateres ved teknikrum, udblomstringer på indvendig væg, se billede 7. Ved måling med fugtmåler, kunne der konstateres stedvis fugt og ved trappe ind mod nabo, billede 5, kunne der måles fugt til ca. 3 meters højde fra stuegulv.
Ad3. Konklusion:	Skønsmanden mener, at det er vanskelig for den bygningssagkyndige ved visuelt besigtigelse at vurdere, om der er fugtpåvirkninger på vægge. Skønsmanden mener ligeledes, at det ikke kan udelukkes at der har været tegn på påbegyndende mindre udblomstringer og erosion af rustikke overflader på de gamle vægge, og det kan heller ikke udelukkes at forholdet ikke har været tilstede under konsulentens besigtigelse.
Ad3. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden, kan ikke klart udtale sig om dette forhold, og ligeledes ikke kan komme med en bedømmelse heraf, idet skønsmanden mener, at ældre huse naturlige har skader af denne art bl.a. pga. at der normalt på ældre ejendomme ikke er udført fugtspærer imellem sokler og murværk.
Ad3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Skønsmanden kan ikke vurdere dette punkt.

Ad4. ---- Udvendigt murværk meget fugtig	Ved besigtigelse kunne der konstateres, at der er opsat væv på gavl og stedvis på facader. Væv er opsat udvendig på puds, og derefter overfladebehandlet, der er ligeledes påbegyndende revnedannelser som sandsynligvis er gammel revner, samt mindre udblomstringer og skader, se billede 8, 9, 10 og 11. Fugtmåling ikke mulig pga. årstid.
Ad4. Konklusion:	Skønsmanden mener, at forholdene omkring facader, afskalninger og revnedannelser har udviklet sig siden den bygningssagkyndiges besigtigelse. Facadernes afslutning med væv eller lign. er ikke en kendt fremgangsmåde i Danmark, hvorfor en bemærkning herom, kunne være beskrevet i tilstandsrapporten, såfremt den bygningssagkyndige har detailkendskab til denne arbejdsmetode. Skønsmanden har ikke erfaringer med denne konstruktionsform, og henviser til en supplerende undersøgelse evt. gennem Teknologisk Institut.
Ad4. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden kan ikke svare på dette spørgsmål, idet det ikke kan udelukkes at der ikke har været tegn på skader udover normalt forekommende på facader af denne alder efter reparation.

Ad5. ---- Manglende flugtveje fra 2 værelser på 1. sal	Ved besigtigelse kunne der konstateres, at der er anvendt bondehusvinduer, afstand mellem spros og karm under anbefalet som redningsåbning, se billede 11.
Ad5. Konklusion:	Skønsmanden mener, at den bygningssagkyndige kunne have set, at flugtvejsforhold ikke er opfyldt pga. den valgte vinduestype, bondehusvinduer med midtersprogs.
Ad5. Fejl og forsømmelser:	Den bygningssagkyndige kunne have nævnt, at flugtvejsforholdene ikke er opfyldt i de omtalte værelser, under bemærkninger eller under noter.
Ad5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Afskæring af spros og ændring af bundstykke med skudrigler på 2 stk. vinduer kr. 4.000,-
Ad5. Forbedringer:	Ingen.

Ad6. ---- Manglende frikluftventiler i værelser på 1. sal	Ved besigtigelse kunne der konstateres, at der ingen friskluftventiler er monteret i vinduer.
Ad6. Konklusion:	Skønsmanden mener ikke, at der er krav til ventilationsspalter i ældre huse ved udskiftning af vinduer.
Ad6. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden mener, at forholdet ikke skal kommenteres at den bygningssagkyndige under besigtigelse af ejendommen.

Ad7. ---- Kuldebro ved ovenlysvindue i badeværelse i stueetagen og ovenlys	Ved besigtigelse kunne der konstateres, mindre kondensafsmidtning på tilsætninger ved ovenlys og stedvis ned af skråvægge, se billede 12. Der kunne ligeledes konstateres, det samme ved besigtigelse af ovenlys i badeværelse som er samme princip, ovenlys dog udført som rytter ovenlys. Ovenlys kan ikke åbnes.
Ad7. Konklusion:	Skønsmanden mener, at de udførte ovenlysvinduer ikke giver anledning til bemærkning for den bygningssagkyndige under besigtigelsen. Skønsmanden mener, at årsagen til fugtstriber er fra kondens og ikke kuldebro, forhold er naturlig for ovenlysvinduer der ikke kan åbnes og hvor udskiftning af fugtig luft er vanskelig at gennemføre ved naturlig ventilation af ejendommen.
Ad7. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden mener ikke, at den bygningssagkyndige skal beskrive dette forhold i tilstandsrapporten.