

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. BBR-areal 2. Facader 3. Indvendige vægge 4. Gulvkonstruktion i stue 5. Indvendige trapper 6. Tagbelægning 7. Skotrender / inddækninger 8. Tagrender / nedløb 9. Skorsten 10. Gulvkonstruktion / belægning i bad 11. Rumaftæk
Klagers påstand:	
Den bygningssagkyndiges forklaring:	
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, solskin og ca. 18° C
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. BBR-arealer	Bygningen er en ældre enetagers byejeendom fra 1894 med udnyttet tagetage. Under ejendommen er der fuld kælder. I den udnyttede tagetage er der en trempelvæg på ca. 0,7 meter. I tagetagen følger loftkonstruktionen tagfladen helt til kip. Taghældningen skønnes at være 45°. Huset har et grundmål på ca. 7 x 6,8 meter.
Ad 1. Konklusion:	Tagetagens areal skal i dag udregnes som det areal der ligger inden for et vandret plan skærer tagfladen udvendigt. Det vandrette plan ligger 1,5 meter over gulv. Med de konstaterede forhold, vil tagetagens areal overslagsmæssigt være ca. 36,4 m². BBR arealet er oplyst til 39 m². På grund af sammenbygning med nabohuset, er det vanskeligt at fastlægge hvor gavlvæggen helt præcist ligger. Det vil kræve et matrikelkort og bygningsnitte tegning, for at fastlægge BBR-arealet helt korrekt.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Afvigelsen skønnes at være så beskeden at den bygningssagkyndige ikke har begået fejl ved ikke at nævne forholdet.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Der er ingen udbedringsforslag, og derfor ingen pris.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt	

Ad 2. Facader	Ejendommen har pudsede facader og ydervæggene skønnes at være 35 cm massivt murværk. Over terrassedøren er der i pudslaget en mindre revne løbende fra hjørnet og under ca. 45° går den ca. 0,6 meter op i overliggeren. Endvidere er der et par meget fine vandrette revner i pudsen midt over dørepartiet. Skydedørspartiet fungerede ved besigtigelsen uden problemer.
Ad 2. Konklusion:	Det kan ikke konstateres om revnerne var synlige ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten, idet det blev oplyst af bygningssagkyndig, at nabohuset på daværende tidspunkt var under genopbygning. Revnerne kan være opstået i denne forbindelse.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Da det ikke kan konstateres om revnerne var tilstede ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten, skønnes der ikke at være begået nogen fejl.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udhugning af fugen og genfugning af samme, skønnes at kunne udføres for kr. 7.000,- incl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Der skønnes at være en forbedring på ovennævnte på ca. 25 %.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt	

Ad 3. Indvendige vægge	Den indvendige side af ydervæggen mod øst, der skønnes at være massiv, har et forhøjet fugtindhold i hele væggens udstrækning. Fugtindholdet i fodlisten nede i hjørnet blev målt til 17 %. Gavl-væggen mod syd, er indvendigt beklædt med plade, og her var der ikke forhøjet fugt. Der kunne ikke konstateres skader ud over det der er nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 3. Konklusion:	Massive vægge vil i store dele af året have forhøjet fugtindhold, hvilket ikke er noget problem, så længe væggene kan ånde, det vil sige så længe den indvendige vægbehandling er tættere en den udvendige.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Forholdet skønnes at være korrekt beskrevet ud fra husets alder.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Fugten kan fjernes ved indvendigt at opsætte en isoleret gipspladevæg, som ved sydgavlen. En sådan væg skønnes at kunne udføres for kr. 8.000,- incl. moms
Ad 3. Forbedringer:	Der skønnes at være en forbedring på 100 %.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt	

Ad 4. Gulvkonstruktion i stue	Gulvbelægningen i stuen er et massiv trægulv, der skønnes at være lagt svømmende på betonadskillelsen til kælderen. Dækket skønnes at være uden kuldebroisolering ud mod kældervægge. Trægulvet har et par steder ved terrassedøren tegn på svag opbuling, ligesom der er fugtskjolder ved samlinger der kunne tyde på at der har været spildt vand på gulvet. Klager oplyste at opbulinger på andre tider af året var større. Langs væggene er der fodlister og sandlister. Fugtindholdet i gulvet blev målt til ca. 14 % lige inden for terrassedøren. Længere inde i rummet fugtprocenten 10%.
Ad 4. Konklusion:	Opbulingen i gulvbelægningen skønnes at stamme fra at der er for lidt luft langs gulvets begrænsninger. Med kuldebroen ud mod kældervæggen, skønnes betondækket at have forhøjet fugtindhold store dele af året. Fugtskjolderne skønnes at stamme fra spildt vand.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Det kan ikke skønnes om opbulingen var synlig ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten, ligesom der ikke kan skønnes om fugtskjolderne var til stede. Derfor skønnes der ikke at være begået nogen fejl.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Afskæring af gulvet i bredden således at opbuling hindres, samt afslibning og oliering af fugtskjolder skønnes at kunne udføres for kr. 4.000,- incl. moms.
Ad 4. Forbedringer:	Der skønnes ikke at være forbedringer i ovennævnte
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen

Ad 4. Eventuelt	

Ad 5. Indvendige trapper	Trappen er en åben trætrappe, gennem alle tre etager. Trappen bæres af balustre pr. 200 mm. Balustrene fungerer samtidigt som værn ved trappen. Ved toppen af trappen har den nuværende ejer monteret håndliste på toppen af balustrene og monteret en plastplade på siden af balustrene. Der er ikke monteret håndliste til trappen. I kælderen er et depotrum adskilt fra resten af kælderen med branddøre. Kælderen står i åben forbindelse med de øvrige etager.
Ad 5. Konklusion:	Der er ingen krav til udformningen af værn på interne trapper, hvorfor forholdene skønnes at have været i orden ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Ombygningen med den gennemgående trappe fra kælder til overetage, skønnes at have været så omfattende at det har krævet en byggetilladelse, hvilket branddørene i kælderen også kunne antyde. Nugældende regler siger at kælderen brandmæssigt skal adskilles fra det øvrige hus. Det vil sige at der mangler en branddør til det ene depotrum.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Overtrædelse af nugældende brandkrav til kælderen skønnes ikke at være en så åbenlys overtrædelse af bygningslovgivningen, at det er en fejl at det ikke er nævnt.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udskiftning af dør til depot med branddør skønnes at kunne udføres for kr. 9.000,- incl. moms.
Ad 5. Forbedringer:	Der skønnes at være en forbedring på ca. 40 %

Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 5. Eventuelt	

Ad 6. Tagbelægning	Taget er et tegltag oplagt på monarfol undertag. Langs tagrenden er der ikke monteret fodblik. Der blev ikke påvist eller fundet revnede teglsten. På enkelte sten var der små afskalninger ved kanten. Omkring ovenlysvindue, lå stenene ikke jævnt.
Ad 6. Konklusion:	Afskalningen på stenene skønnes at stamme fra produktionen eller oplægningen. Monarfol foreskriver at der skal være fodblik.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes at være en fejl at det manglende fodblik ikke er nævnt, ligeledes skønnes det at være en fejl at den ujævne tagbelægning ikke er nævnt.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Montering af fodblik og tilretning af de løse tagsten, skønnes at kunne udføres for kr. 10.000,- incl. moms.
Ad 6. Forbedringer:	I ovennævnte skønnes at være en forbedring på 20%
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 6. Eventuelt	

Ad 7. Skotrender / inddækninger	Ved lægningen af det nye tag, er tagrenden mod øst mod nabohuset erstattet af en skotrende, der er opbygget over den gamle tagrende. Skotrenden er opbygget med tagpap på bræddeunderlag. Den gamle tagrende ligger stadig under skotrenden. Skotrenden har svagt fald mod nord til tagrenden. I bunden af skotrenden var der en del skidt, hvilket kunne forhindre afvandingen.
Ad 7. Konklusion:	Skotrenden ser ud til at fungere, blot den bliver renholdt.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Der skønnes ikke at være fejl ved beskrivelsen af ovennævnte.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Rensning af skotrenden skønnes at kunne udføres for kr. 500,- incl. moms
Ad 7. Forbedringer:	Der skønnes ikke at være forbedring i ovennævnte.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 7. Eventuelt	

Ad 8. Tagrender / tagnedløbsrør	Den gamle tagrende som stadig ligger under skotrenden mod øst, er ikke længere i brug. Tagrenden er ikke tilsluttet nedløbet, der endvidere ikke er tilsluttet kloakken.
Ad 8. Konklusion:	Da tagrende/nedløb ikke længere er i brug, er der ingen krav til tætheden og sammenhæng.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Der skønnes ikke at være begået nogen fejl ved ikke at beskrive ovennævnte.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Demontering og bortskaffelse af tagrende/nedløb der ikke er i brug, skønnes at kunne udføres for kr. 2.500,- incl. moms.
Ad 8. Forbedringer:	Der skønnes at være en forbedring på 100 %.
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 8. Eventuelt	

Ad 9. Skorsten	Skorstenen skønnes at være den oprindelige og går fra kælder op gennem stuetage og tagetage. Over hanebånd er skorstenen trukket ca. 0,5 meter for at udmunde i tagryg. Der er ingen synlig understøtning af skorstenen, ligesom der heller ikke er tegn på at understøtning er blevet fjernet, men om den er understøttet i tagkonstruktionen, kan ikke ses. Skorstenen er ikke i brug. Der er ingen skader på skorstenen.
Ad 9. Konklusion:	Godkendelse af skorstene hører under skorstensfejeren, og da der ikke er synlige skader, vurderes skorstenens understøtning at være ok.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Der skønnes ikke begået nogen fejl.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Da understøtningsforholdene ikke kendes, kan der ikke gives noget overslag.
Ad 9. Forbedringer:	
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 9. Eventuelt	

Ad 10. Gulvkonstruktion / belægning i bad	I tagetagen er indrettet et badeværelse. Gulvet er et klinkegulv der skønnes at ligge på træunderlag. Fugerne i klinkegulvet er intakte uden revner, selv om gulvet fjedrer lidt. I brusenichen er der skrukke klinker med åbne fuger. Der er i baderummet indrettet bruseniche med selvstændigt gulvafløb og opkant ud mod badeværelset. I gulvet uden for brusenichen er der ligeledes anbragt et gulvafløb. Gulvet uden for bruseniche er vandret uden fald mod gulvafløb.
Ad 10. Konklusion:	De åbne fuger og skrukke klinker i bruseniche giver risiko for skade ved vandgennemtrængning af etageadskillelsen. Det skønnes muligt at holde vand inde i bruseniche, således at gulvafløbet udenfor er "overflødigt". Derfor skønnes det i orden at der ikke er fald til dette gulvafløb.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Skaden på klinkerne i brusenichen har fået karakteren K2, hvilket skønnes at skulle have været K3, da der er risiko for skade på andre bygningsdele. Beskrivelsen skønnes i orden. Karakteren skønnes at være en fejl.
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Omlægning af klinker i bruseniche incl. fugning skønnes at kunne udføres for kr. 5.000,- incl. moms.
Ad 10. Forbedringer:	Der skønnes at være en forbedring på ovennævnte på 10%
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen

Ad 10. Eventuelt	
------------------	--

Ad 11. Rumaftæk	I loftet i badeværelse er monteret en aftræksrist. Aftrækket slutter under gulvet i hemsens ovenover, og er således ikke ført til det fri.
Ad 11. Konklusion:	Det er ikke korrekt at føre aftræk fra bad til hulrum under hemsgulv. Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes at være en fejl at der ikke er nævnt at aftrækket ikke fører til det fri.
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Etablering af aftræk til det fri skønnes at kunne udføres for kr. 5.000,- incl. moms.
Ad 11. Forbedringer:	Der skønnes ikke at være forbedringer i ovennævnte.
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 11. Eventuelt	