

7123

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter: Indbygget tagrende utæt/ Nedbrudt træ. Er udskiftet af KK (foto 26), derfor udgår oprindeligt punkt 5:	1: Husets sokkel/fugtspærre er placeret under terrænniveau 2: Fugtophobning i kælderplan 3: Gulv afløb i kældertoilet ikke nævnt 4: Varmelegemer på terrasse defekte 5: Loftsløb/ingen adgang til tagrum; ikke nævnt 6: Gulv afløb i badeværelse ulovligt 7: Kældervægge fejl-malet med plastic-maling 8: Gulvkonstruktion under soveværelse + køkken synker
Klagers påstand:	Mursten i terræn og salpeterudslag indikerer fugtproblemer; burde være bemærket. Manglende adgang til loftsrum fordyrer reparationsarbejder.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Forhold ved sokkel er et arkitektonisk valg i 1951+1965. Der var ikke indvendige fugtforhold andre steder end nævnt for krybekælder og salpeterudslag. Kloakproblemer er opstået efter xx.xx.05.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Flerdags-tørvejr + 20 grader.
Øvrige forhold:	Der foreligger ikke yderligere reaktion fra ejerskifteforsikring end allerede fremsendte skrivelser.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1: Sokkel/fugtspærre + murværk er placeret under terrænniveau:	Hus opført 1951 med kælder/krybekælder (kaldes her A1). Tilbygning fra 1965 med terrændæk (kaldes her A2). (Foto 1+2+14). KK har fra kommunen kun fået bygningstegning af tilbygning (A2) og ikke af det oprindelige hus (A1). (I en ældre TR har anden BB haft dele af gl. bygningstegninger). <u>Bygn. A1:</u> Af arkitektonisk ønske er teglsten ført under oprindeligt terræn; evt. med klinkbrændte sten. (Evt. kan det ses på opr. tegning). Senere er terrænniveau flere steder hævet således, at jord er i kontakt med mursten i hulmur, (foto 1 – 18). Fuger er partielt med tiden udvasket (foto 3+4) og fugt suget op i murværk (foto 1 - 11). På haveside ses ok. af <i>Platonplade</i>, som i nyere tid er påsat sokkel (foto 10+11+15+16). <u>Bygn. A2:</u> Iflg. tegning er samme arkitektur fulgt op (se bilag). Langs vejside er SF-stenbelægning ført over niveau (foto 1 – 4). Facader har spor af alkalisk udblomstring (foto 1+2+3). På haveside svag hældning mod sokkel. Ved overgang ses <i>Platonplade</i> (foto 14+17). Bygningsdel med opholdsstue har gulvniveau under det omgivende terræn. KK oplyser, at der nederst i ydervæg (mod indgangside) har været fugt med skimmeldannelse. Efter afrensning med <i>Rodalon</i> på vægge i xx 2007 har der ikke vist sig tegn på fugt. I "mellemstue" er der opstået vandret revne langs panel (mod vejside) i perioden efter maj 2007, iflg. KK.
Ad 1. Konklusion:	Oprindelig konstruktion (for A1+A2) kan være udført med vandret fugtspærre over nederste klinkbrændte teglsten således, at fugt ikke kan trænge op i facader og ind i hulmur. Ved ændring med højere terrænniveau opstår kontakt til murværk med periodevis fugtpåvirkning. (foto 1 – 4). Etablering af <i>Platon</i>-fugtspærre tyder på, at tidligere ejer(e) har haft fugtproblemer. (Tidl. TR oplyser om udbedringer af skader nævnt i den ældste TR). <i>Platonplader</i> er ikke korrekt tætnet øverst således, at vand kan trænge ned bagom.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	TR har ingen bemærkning til sokkel/terræn i pkt. 1.0. Det er nævnt i pkt. 3.1: "<i>K0 - der er en del salpeter udtræk på nordvendt facade</i>".

	Terrænniveau over "sokkelteg" og hældning indad samt uafdækkede <i>Platonplader</i> er "K3"- skaderisiko på andre bygningsdele.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ændring af hele terrænniveauet; navnlig omkring A2 skønnes meget omfattende og næppe realistisk. Korrekt etablering af <i>Platonplader</i> overalt og mindre haveregulering skønnes muligt indenfor kr. 50.000.-
Ad 1. Forbedringer:	Som reparation skønnes ikke tilføjelse af forbedring.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2.: Fugtphobning i kælder	<u>KK oplyser:</u> Ejerskifte xx 2006. Kort efter blev der konstateret omfattende utæthed/skader på udv. kloaksystem, som gav fugt-skimmelproblemer i kælderetagen; fortrinsvis i ydervægge/klinkegulve. (xx a/s). Alt er siden afrenset. Efterhånden er der sket udtørring, men stadig behov for affugtning i forrum. Der forekommer tegn på grundfugt i klinkegulv's fuger.
Ad 2. Konklusion:	Det kan visuelt ikke vurderes, om fugtforhold d.d. alene er "restfugt" fra utæt kloak, som nu er udbedret.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Det kan ikke d.d. vurderes, hvorvidt det pr. xx.xx.05 var muligt at spore fugt i kælder (A1).
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	ingen
Ad 2. Forbedringer:	ingen
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	ingen
Ad 2. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Gulvafløb i kældertoilet:	Nyere indretning i kældertoilet. Afløb under vask er det oprindelige med beton-opstøbning, (foto 23). Der ses ikke tegn på defekter.
Ad 3. Konklusion:	GA betjener alene afløb fra håndvask og skønnes ikke at blive belastet. Der skønnes ikke risiko for skade på andre bygningsdele.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Ikke nævnt i TR pkt. 9.0. Iflg. "håndbog" skal betonstøbte GA bemærkes; her min. som "K2".
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Korrekt etablering af afløb incl. flisereparation skønnes til kr. 4.000.-
Ad 3. Forbedringer:	I forhold til alder skønnes til 50%
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Varmelegemer i terrasse:	I udhæng på overdækket terrasse ses 3 stk. indbyggede el-varmelegemer, (foto 26 -29). Tilslutning til udendørsudtag er synligt blotlagte/defekte på alle 3 stk.
Ad 4. Konklusion:	Risiko for personskaade og kortslutning. Skønnes ikke udført af aut. el.installatør.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Ikke nævnt i TR pkt. 11.0. Synligt defekte/blotlagte el.installationer skal angives "K3", som risiko for personskaade.
Ad 4. Overslag over udbedrings- udgifter incl. moms:	Ukendt, hvorvidt installationen er korrekt. Alene skønnet behov for udskiftning af defekte udtag-dåser. Tilkald af el.installatør alene til denne operation kr. 3.000.-
Ad 4. Forbedringer:	Skønnes reparation, som ikke tilfører forbedring.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Loftslem	Loftslem placeret i forsænket loft. Afstand fra ok. kantbeklædning til uk taglægter er ca. 22 cm, (foto 19).
Ad 5. Konklusion:	Det er muligt fra "spalten" at syne dele af tagunderside, men tagrummet er ikke "normalt tilgængeligt" via den smalle spalte.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	TR pkt. 8.10 viser, at tagrum er blevet synet fra loftslem. Den manglende adgang kunne være anført i <i>note</i> eller side 4 under pkt. 2. Det har betydning for køber ved vurdering af omkostninger til udførelse af reparationer i tagrum.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Bygning A1's konstruktion kendes ikke i detaljer. Der må tidligere have været bedre adgangsforhold til tagrum. Etablering af nødvendig adgang til vedligeholdelse og kontrol af undertag m.v. sættes skønsmæssigt til kr. 10.000.-
Ad 5. Forbedringer:	Det er forbedring i forhold til nuværende tilstand, men ikke ud fra, hvad der normalt kan forventes(!)
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	ingen
Ad 5. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Gulvafløb i bad	Badeværelse fremstår i ny-renoveret stand jfr. sælger-oplysning (foto 20). GA er skjult under indmuret badekar, hvortil der er adgang ved aftagning af lem i karfront (foto 20+21+22). Der er ikke synligt GA i badeværelses gulv. Badekar er uden "overløb". KK oplyser, at kantfliser på lem ikke manglede ved ejerskifte (foto 21).
Ad 6. Konklusion:	Lem i kar-front er ikke umiddelbar synlig; dermed er GA skjult. Moderniseret "vådrum" skal have afløb og opkant ved dør; navnlig i forbindelse med badekar uden overløb.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Ingen bemærkning i TR pkt. 9.0. Lem skønnes muligt at overse, men manglende GA i vådrum kan evt. tolkes som "åbenlys overtrædelse af lovgivning".
Ad. 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Etablering af fri åbning i lemmen skønnes kr. 1.000.- (Der tages ikke stilling til, hvorvidt skjulte forhold under kar er korrekte).
Ad 6. Forbedringer:	Ingen
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7:	Overfladebehandling i kældervægge er udført med diffusionstæt produkt. (KK oplyser, ikke at have behandlet efter ejerskifte). Der ses kun få spor af afskalling på ydervægge i stort rum; (meget indbo).
Ad 7. Konklusion:	Forkert overfladebehandling kan på sigt give "blærer" og afskalning.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Ingen bemærkning i TR pkt. 2.0. Det forventes ikke at BB kan vurdere beskaffenheden af overfladebehandling, med mindre der er tydelige indikationer.
Ad. 7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ingen
Ad 7. Forbedringer:	Ingen forbedring.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	ingen
Ad 7. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 8 Andre forhold:	Bjælkelag over krybekælder under hhv. soveværelse og spiseplads, er – formentlig i forbindelse med ændret rørføring - blevet understøttet af trykimpr. stolper, (foto 24+25). Ved betrædning af gulve i begge rum mærkes ingen nedbøjning. Gulve i soveværelse og spisestue-åben køkken er "sildebensparket" på blindgulv. Gulv i køkken ud for terrassedør giver let efter og knirker. .
Ad 8. Konklusion:	Bjælkelag/gulvkonstruktion skønnes intakt og uden skadeforhold. Knirk og bevægelser andet sted i køkken skønnes ikke at være af konstruktiv betydning.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	TR pkt. 6.1: " <i>Trægulve i huset knirker enkelte steder</i> " med note. Korrekt bør forhold præciseres.
Ad. 8. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ingen
Ad 8. Forbedringer:	ingen
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	ingen
Ad 8. Eventuelt:	