

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

1. Sokkel, defekt mørtelkant
2. Sætningsrevner i sokkel
3. Gulv i trapperum, skævt og revnet
4. Kældervindue, i terrænhøjde
5. Facader og gavle, sætningsrevner
6. Facader og gavle, fuge og stenskader
7. Altan, ustabil
8. Indv. Væg i trapperum, løs puds
9. Væg beklædning i trapperum ved loft, dårligt udført.
10. Kældervindue, revnede
11. Fuger udtørrede ved vindue til bad
12. Loft i tagetage, dårligt udført
13. Loft ved trapperum, løst puds
14. Rør kasse dårligt udført
15. Gulvbelægning loft, løst og skævt
16. Gelænder mangler på trappe
17. Tag nedslidt og defekt.
18. Vægfliser i bad løse revnede
19. Rør isolering defekt i kælder
20. Manglende gulvafløb i kælder
21. Sokkel udhus med pudsafskalning.
22. Væg, afskallet maling.

Klagers påstand:	KK kræver alle punkter afhjulpet og har opgjort en samlet påstand og krav til kr. 449.582
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB mener at tilstandsrapport er udført korrekt på grundlag af de forhold der var tilstede ved besigtigelsen den xx.xx.2005. BB gør opmærksom på de bemærkninger der er gjort i tilstandsrapport side 4 af 13.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Let overskyet, 14 grader C
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. ----	Ad. 1. Flere mindre revner i mørtelkant, mørtelkant er på steder mod vej og i gavl løs. Ad. 2. Flere mindre udfald i fuger i kampesten sokkel, egentlige sætningsrevner ses ikke i sokkel og kampesten. Ad. 3. Gulv i trapperum er skævt og med en del revner. Ad. 4. Kældervindue er placeret tæt ved terræn, bundkarm står i terrænhøjde. Ad.5. Bygningen rundt ses flere mindre revner i facader og gavle. Der ses enkelte steder mindre sætningsrevner i facader, primært i gavl mod vej. Ad.6. Bygningen rundt ses mindre

	fugeskader og stenskader Ad.7. Altan er opført uden tværafstivninger, altan gynger lidt ved færdsel herpå. Ad.8. Der ses mindre revner indvendig i trapperum, enkelte steder er puds lidt løs. Ad.9. Mindre område med afskalning og løs puds ses ved loft mod gavl. Ad.10. I kældervindue ses en revnet rude Ad.11. Der ses udtørrede fuger ved vindue til bad Ad.12. Vandret loft i tagetagen er med deformationer, på stede ved skorsten er loft ikke tilstede, åbent til tagrum. Ad.13. Mindre område med løs loftpuds ses ved trapperum. Ad.14. Rør kasse på tværs af gang er håndværksmæssigt dårligt udført, ingen skader. Ad.15. Gulvbelægning består af tynde plader, er skæve og mangler på steder fastgørelse. Gulv er generelt skævt, og buler en del. Ad.16. Der er ikke monteret gelænder på trappe mod gavl. Ad.17. Tagdækning er gammelt tegltag med udvendig overstrygning. Der forekommer en del afskalninger, skår og mindre revner i flere tagsten. Mos begroning ses på tagflade mod nord. Tagdækning er generelt med nedslidning. Der ses stor spærafstand og lægter er underdimensioneret i forhold til spærafstand. Ad.18. Der ses flere vægfliser i bad der har sluppet vedhæftning til underlaget, der er optalt 4 revnede vægfliser. Ad.19. Rør isolering i kælder er med
--	--

	defekter Ad.20. Afløb fra sikkerhedsventil drypper af i spand, der er ikke gulvafløb i kælder Ad.21. Pudsafskalning ses på sokkel i udhus ved skorsten. Ad.22. Mindre maling afskalninger ses i vægge i udhus.
Ad 1. Konklusion:	Ad.1. Revnede mørtelkanter på sokkel skal nævnes i tilstandsrapporten idet der er risiko for at vand og frost kan give yderligere skader. Skadekarakter K2 Ad.2. Skønnes fyldestgørende nævnt i tilstandsrapporten Ad.3. Skævhed i gulv nævnt under pkt. 6.1, revner i gulv bør være beskrevet i tilstandsrapporten. Skadekarakter K1 Ad.4. Kældervindue er placeret tæt ved terræn, bør være beskrevet i tilstandsrapporten. Skadekarakter K2 Ad.5. Revner og afskalninger er ikke nævnt, bør være beskrevet i tilstandsrapporten. Byg Skadekarakter K2. Ad.6. Som under punkt 5. Ad.7. Altan er tydelig ustabil, forhold bør være beskrevet i tilstandsrapporten. Skadekarakter K2 Ad.8. Revner og afskalninger bør være beskrevet i tilstandsrapporten. Skadekarakter K1 Ad.9. Som under pkt. 8 Ad.10. Det kan ikke afgøres om rude var revnet den xx.xx..2005 Ad.11. Udtørrede og revnede fuger ved vindue bør være beskrevet i tilstandsrapporten. Skadekarakter K2

	Ad.12. Manglende loft og deformationer i vandret loft bør være beskrevet i tilstandsrapporten. Skadekarakter K2 Ad.13. Det kan ikke afgøres om puds var synlig løs ved besigtigelsen den xx.xx..2005 Ad.14. Ingen skade er bemærke. Ad.15. Med BB's forbehold for belægninger under faste tæpper, anses det ikke for muligt at beskrive forholdet yderligere end gjort i pkt. 6.1 Ad.16. Der er risiko for personskade og forhold bør være beskrevet i tilstandsrapporten. Skadekarakter K3 Ad.17. Skader på tagdækning og nedslidning bør være mere fyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten. Stor spærafstand og underdimensionerede lægter bør være beskrevet i tilstandsrapporten. Det under pkt. 8.1 anførte skønnes ikke fyldestgørende. Skadekarakter K3. På spørgsmål bekræfter KK at der ikke har været vandgennemtrængen i tag. Ad.18. Forhold er beskrevet under pkt. 9.1 i tilstandsrapporten. Forhold skønnes ikke fyldestgørende beskrevet og den anvendte karakter er ikke korrekt. Under hensyntagen til at det er vådrum og i vådzone bør anvendes skadekarakter K3. Ad.19. Rør isolering i kælder er ikke beskrevet i tilstandsrapporten. Skadekarakter K1. Ad.20. Er ikke afvigende fra tilsvarende intakte huse af samme alder. Ad.21. Pudsafskalning ses på sokkel i udhus ved skorsten, skønnes at være rimelig frisk og ikke synlig den xx.xx..2005. Ad.22. Mindre maling afskalninger skønnes
--	---

	rimelig friske og ikke synlig den xx.xx..2005.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ad. 1 Det skønnes at forhold bør være beskrevet i tilstandsrapporten. Er ikke nævnt. Karakter K2. Det skønnes at BB har begået fejl. Ad. 2. Ingen fejl fra BB. Ad. 3. Det skønnes at revner bør være beskrevet i tilstandsrapporten. Er ikke nævnt. Karakter K1. Det skønnes at BB har begået fejl Ad. 4. Det skønnes at forhold bør være beskrevet i tilstandsrapporten. Er ikke nævnt. Karakter K2. Det skønnes at BB har begået fejl Ad. 5. Det skønnes at forhold bør være beskrevet i tilstandsrapporten. Er ikke nævnt. Karakter K2. Det skønnes at BB har begået fejl Ad. 6. Som under punkt 5. Ad. 7. Det skønnes at forhold bør være beskrevet i tilstandsrapporten. Er ikke nævnt. Karakter K2. Det skønnes at BB har begået fejl Ad. 8. Det skønnes at forhold bør være beskrevet i tilstandsrapporten. Er ikke nævnt. Karakter K1. Det skønnes at BB har begået fejl Ad. 9. Som under pkt. 8 Ad. 10. Ingen fejl. Ad. 11. Det skønnes at forhold bør være beskrevet i tilstandsrapporten. Er ikke nævnt. Karakter K2. Det skønnes at BB har begået fejl Ad. 12. Det skønnes at forhold bør være beskrevet i tilstandsrapporten. Er ikke nævnt. Karakter K2. Det skønnes at BB har begået fejl

	Ad.13. Ingen fejl Ad. 14. Ingen fejl. Ad. 15. Ingen fejl Ad. 16. Det skønnes at forhold bør være beskrevet i tilstandsrapporten. Er ikke nævnt. Karakter K3. Det skønnes at BB har begået fejl Ad.17. Det skønnes at forhold bør være beskrevet i tilstandsrapporten. Er ikke nævnt. Karakter K3. Det skønnes at BB har begået fejl Ad. 18. Det skønnes at forhold bør være mere fyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten. Karakter K3. Det skønnes at BB har begået fejl Ad. 19. Det skønnes at forhold bør være beskrevet i tilstandsrapporten. Er ikke nævnt. Karakter K1. Det skønnes at BB har begået fejl Ad. 20. Ingen fejl. Ad. 21. Ingen fejl Ad. 22. Ingen fejl.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ad. 1. Rep. Kr. 1.500 Ad. 3. Rep. Kr. 1.500 Ad. 4. Sænkning af terræn, Kr. 1.500 Ad. 5 og 6. Diverse reparationer Kr. 5.000 Ad. 7. Rep. Kr. 2.000 Ad. 8 og 9. Rep. Kr. 1.500 Ad.11. Fuger repareres Kr. 2.500 Ad.12. Opretning og rep. Kr. 2.500 Ad.16. Montering af gelænder, Kr. 5.000

	Ad.17. Udskiftning af tagdækning og lægter, Kr. 212.000 Ad.18. Rep. Kr. 6.000 Ad.19. Rep. Kr. 500 Det er ved prissætning forudsat af forhold afhjælpes samtidig.
Ad1. Forbedringer:	Ad. 1. Forbedring 0% Ad. 3. Forbedring 50% Ad. 4. Forbedring 50% Ad. 5 og 6. Forbedring 30% Ad. 7. Forbedring 0% Ad. 8 og 9. Forbedring 50% Ad.11. Forbedring 80% Ad.12. Forbedring 50% Ad.16. Forbedring 0% Ad.17. Forbedring 80% Ad.18. Forbedring 0% Ad.19. Forbedring 40%
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Drøftet, ingen mulighed.
Ad1. Eventuelt	Ingen bemærkninger