

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Punkterede termoruder. 2. Revnede klinker på fortrappe. 3. Gulvafløb i kælder. 4. Revnede fliser i bruseområde. 5. Intet afløb i vaskerum. 6. Tagnedløb i trappeskakt til kælder. 7. Tæppe på kældergulv. 8. Ventilation af wc. 9. Halogenspots mellem stue og køkken + blød ledning i havestue. 10. Gangbro. 11. Ventilation. 12. Manglende brandsikring. 13. Skimmelsvamp. 14. Borebiller i tagkonstruktion. 15. Manglende gelænder samt revnede klinker ved kælderskakt/trappe.
Klagers påstand:	Klagepunkterne burde have været angivet i tilstandsrapporten/TR.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Som angivet i skrivelse af xx.xx..2007.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad pkt. 1	Der kunne konstateres 1 punkteret termorude i udestue.
Ad pkt. 2	Der kunne konstateres 2 revnede klinker samt 2 løse klinker på entrétrappen. Trappen har afskalninger forneden på hjørner ved nederste trin og trappen er revnet fra mod sokkel/kælderydervæg som dels er fuget og tætnet med blød fuge og mørtelfuge. Der ses fine mindre revner på trappevangerne. Fotos 7-12.
Ad pkt. 3	I gulvafløb i badeværelse i kælder kunne der efter fraløftning af stor firkantet gulvrist konstateres, at gulvafløbet antagelig er af ældre dato og med synlig beton i sider og på overflade under gulvrysten. Gulvafløbet vurderes ikke at være udført håndværksmæssigt korrekt med tæt afløbsskål på tidspunktet for udførelse af badeværelset. Foto 17.
Ad pkt. 4	Der kunne konstateres 1 revnet klinke i badeværelse/bruseområde samt 2 skruehuller i klinker på brusevæggen. I bruseområdet kunne der ses monteret ventilator i væg med el-udtag fra el-dåse i væggen. Fotos 18-21.
Ad pkt. 5	Der er ikke gulvafløb i vaskerummet i kælderen. I vaskerummet er der installeret vaskemaskine og tørretumbler med ikke synlige afløb bag maskiner. I vaskerummet i kælderen kunne der på ydervæg ved kælderdøren forneden ses mindre mørke pletter/jordslåethed på gipsplader på kældervæggen. Fotos 22-23.
Ad pkt. 6	Tagnedløb fra bagside af hus og fra udestue munder direkte ud i kælderskakt. I kælderskakten er der monteret gulvafløb med afløbsrist. Fotos 26-29. El fremførte at tagnedløb også er ført ned i kælderhals ved nabohuse og dermed på godkendt måde på daværende tidspunkt.
Ad pkt. 7	I kælderrum ved indgangsfacade er der monteret tæpper på kældergulvet. I skab i kælderrum blev der forevist mindre brønd i kældergulvet. Plastbrønden med sten i bunden var ca. 50cm dyb og tør. Formålet med brønden er ikke oplyst og kendes ikke, men

	det antages at den kunne have til formål, at fungere som pumpebrønd for evt. opstigende grundvand. Fotos 24-25.
Ad pkt. 8	I toilet i kælder er der ikke installeret direkte aftræk, men aftræk kan ske via oplukkeligt vindue. Foto 30.
Ad pkt. 9	I stue og køkken er der installeret halogen-spots i loft/baldakin over køkkenbord samt foroven i vindue mod udestue. Over spiseplads ved køkken er der monteret 2 halogenpendler med omformeren monteret på loft og med el fra loftdåse over køkkenbord. Fotos 15-16. I havestue ses monteret blød ledning mellem 2 lampeudtag. Fotos 13-14.
Ad pkt. 10	I loftrummet er der ikke monteret gangbro i ca. halvdelen af loftrummet mod nabogavl.
Ad pkt. 11	I loftrummet kunne det konstateres, at taget er monteret med undertag, antageligt diffusionsåbent undertag af mrk. Nancon. Tekniske data på undertaget har ikke kunne fremskaffes. Undertaget var fugtigt på underside og fugtigheden i træværket/spær er for høj, især i yderste halvdel mod undertaget, hvor der kunne måles træfugtigheder på over 30%. Loftisoleringen er ført helt ud mod undertaget. Fotos 31+36. Udefra kunne der i hver side ses 2 ventilationsstude foroven i tagstenene og ingen forneden. Taget er oplyst udført i 2002.
Ad pkt. 12	Ved gang på løse brædder ovenpå loftisoleringen kunne der konstateres, at undertag er ført i gennem over gavlmur mod nabo og at der ikke er udført korrekt brandadskillelse ved gavlmur/brandvæg mod nabo. Fotos 33-35.
Ad pkt. 13	Der kunne konstateres mindre forekomster af skimmelsvamp på undertaget samt enkelte steder på yderste del af spær. Fotos 31, 32, 36, 38.
Ad pkt. 14	I loftrummet kunne der konstateres enkelte mindre angreb af borebiller i træværket. Foto 38.
Ad pkt. 15	Der kunne konstateres manglende gelænder ved kælderskakt samt enkelte revnede/defekte klinker på kældertrappe. Fotos 39 -40.
Konklusion:	

Ad pkt. 5	Det er ikke et krav, at der skal være gulvafløb i et kælderrum, hvor der opstillet vaskemaskine. Jordslåethed fornedet på kældervæg kan skyldes fugtig kælderydervæg og evt. kondensdannelse på kældervæggen. Der kunne ikke registreres fugt i væggen/på gipspladen.
Ad pkt. 6	Udmunding af tagnedløb frit i kælderskakten er uhensigtsmæssigt på grund af risiko for stopning af gulvafløbet i kælderskakten og dermed risiko for indtrængning af vand i kælderen.
Ad pkt. 8	Ventilation via vindue fra toilet vurderes at være ok.
Ad pkt. 10	Der vurderes ikke at være krav om gangbro i loftrummet.
Ad pkt. 11	Fugtigheden i træværket er for høj og der vurderes at være utilstrækkelig ventilation af loftrummet.
Ad pkt. 14	Forekomsten af enkelte borebiller i træværket vurderes at være normal for et hus i den pågældende alder og at have mindre/ingen betydning.
Fejl og forsømmelser: Ad pkt. 1	Ingen, da det ikke med sikkerhed kan konstateres, hvorvidt den punkterede termorude var synlig og konstaterbar på besigtigelsestidspunktet samt at der er taget forbehold for punkterede termoruder i TR.
Ad pkt. 2	Bemærkningen i TR angående hovedtrappe burde have været en K2-be-mærkning, hvor der desuden var bemærket mindre afskalninger fornedet på forreste hjørner af trappen samt revnet fuge mod kælderydervæg. Enkelte revnede og løse klinker kan være af nyere dato efter besigtigelsestidspunktet.
Ad pkt. 3	Forholdene med gulvafløb i badeværelse i kælderen burde have været noteret i TR med K3-bemærkning og med beton i gulvafløbet samt note.
Ad pkt. 4	Revnet flise ved bruser samt 2 huller i klinker ved bruser burde have været angivet i TR med K3-bemærkning samt note.
Ad pkt. 5	Ingen. Med hensyn til jordslåethed fornedet på kælderydervæg er det tvivlsomt hvorvidt

	at forholdet var tilstede og/eller tilgængeligt på besigtigelsestidspunktet.
Ad pkt. 6	Forholdet burde give anledning til bemærkning med K3-bemærkning da der er risiko for indtrængning af vand i kælderen ved kraftige regnskyl og ved evt. stop af gulvafløbet i kælderskakten.
Ad pkt. 7	Ingen.
Ad pkt. 8	Ingen.
Ad pkt. 9	Blød ledning mellem 2 lampeudtag i havestue burde have været konstateret med K2-bemærkning og note om tjek af aut. El-installatør. Omformer til halogenspots er skjult og derfor ikke konstaterbart.
Ad pkt. 10	Ingen.
Ad pkt. 11	Ingen, da det ikke med sikkerhed kan konstateres hvorvidt at der var for høj fugtighed i træværket på besigtigelsestidspunktet samt skimmeldannelse på undertag og træværk. Desuden vurderes undertaget at være diffusionsåbent, hvorfor der ikke kræves yderligere ventilation/ventiler fra loftrummet.
Ad pkt. 12	Forholdet med mgl. brandadskillelse burde have været bemærket i TR med K3 pga. risiko for brandspredning eller også burde der i TR hav været taget forbehold for mgl. gangbro og adgang.
Ad pkt. 13	Ingen, da det ikke med sikkerhed kan konstateres hvorvidt der forekom skimmeldannelse på besigtigelsestidspunktet.
Ad pkt. 14	Ingen, da de mindre forekomster af borebiller antages at være uden betydning.
Ad pkt. 15	Manglende gelænder omkring kælderskakt burde have været angivet i TR.
Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	
Ad pkt. 2	Reparation af revner og fuger - kr. 2.500,00.
Ad pkt. 3	Udførelse af korrekt gulvafløb i badeværelse - kr. 5.000,00.
Ad pkt. 4	Udskiftning af revnet klinke + tætning af 2 huller - kr. 2.000,00.
Ad pkt. 6	Under forudsætning for mulighed for fast tilslutning til afløbsinstallation i/under kælderhals anslås ubedring til - kr.

Ad pkt. 9	5.000,00.
Ad pkt. 12	Blød ledning udskiftes - kr. 1.500,00.
Ad pkt. 15	Udførelse af brandadskillelse mod tag i loftrum - kr. 10.000,00.
Forbedringer:	Montering af gelænder ved kældertrappe - Kr. 3.500,00.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Eventuelt:	