

7218

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Sokkel har kun fået K1 i forhold til K2 i ny rapport. 2. Østgavlens træbeklædning er ikke nævnt og har fået K3 i ny rapport. 3. Læmur er ikke nævnt og har fået K3 i ny rapport. 4. Løse vægfliser i køkken har kun fået K1 mod K2 i ny rapport. 5. Indvendige fuger ved vinduer i pejsestue er ikke nævnt og har fået K2 i ny rapport. 6. Kalfatringsfuger har fået K2 mod K3 i ny rapport. 7. Sålbenke har fået K2 mod K3 i ny rapport 8. Tagplader har fået K1 mod K3 i ny rapport, gangbro og skorsten er ikke nævnt og har fået K3 i ny rapport. 9. Elinstallationer har fået K2 mod K3 i ny rapport. 10. Sokkel på udhus har fået K1 mod K2 i ny rapport.
Klagers påstand:	Den nye tilstandsrapport betyder, at der må gives et nedslag på salgsprisen på kr. 91.000,- og så meget kan huset ikke være blevet forringet på 10½ md.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	xx fastholder firmaets oprindelige rapport og mener, at bortset fra taget, så er der tale om småafvigelser.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Halvskyet, + 8 °C
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Soklen:	Der er et sted med løs puds på soklen mod sydvest, skrårevne mod nordvest og mindre revne ved det sydøstlige hjørne.
Ad 1. Konklusion:	De 2 forhold kan kun betragtes som almindelig vedligeholdelse og dermed gives karakteren K1, og tilbage er der så området med løs puds mod sydvest, hvor der kan trænge fugt ind og give en større afskalning, hvorfor karakteren K2 vil være aktuel her.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Da sokkelpudsen ved den ene skade bør udbedres, burde den have haft karakteren K2 i stedet for K1.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Anslåede omkostninger til fjernelse af løs puds og udbedring med ny puds kr. 1.000,- ekskl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedring i forhold til en intakt konstruktion.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 1. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Vestgavlens træbeklædning:	I den nye rapport er der skrevet østgavl, men der må være tale om vestgavlen, da der ikke er træbeklædning i østgavlen. Gavlbeklædningen er udført med fer og not, og den er korrekt afsluttet forneden udvendigt på det underliggende murværk. Selv om beklædningen havde slået sig lidt og der ikke var monteret fugtstandsende pap indvendigt, sås ingen tegn på fugtindtrængning i loftrummet.
Ad 2. Konklusion:	Bygningsdelen opfylder sin funktion, og den har kun en mindre skade, men er ikke som normalt i dag udført med fugtstandsende membran indvendigt, hvorfor karakteren K2 efter min opfattelse er dækkende.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Det er ikke omtalt i tilstandsrapporten, at beklædningen har slået sig, og at der ikke er monteret pap indvendigt.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Montering af pap, som forneden skal afsluttes mellem gavlbeklædning og spær skønnes at koste kr. 3.000,- inkl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 2. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Læmur:	Læmuren mod syd fremstår i god stand, men mørtelfugen mellem afdækningsskifrene er revnet, og der er en fin revne i mørtelfugen under det ene skifer. Årsagen til, at der ikke er sket yderligere skade, er formentlig, at terrasseoverdækningens plastplader går hen over læmuren.
Ad 3. Konklusion:	Fugen mellem elementerne bør udbedres med ny elastisk fuge.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke omtalt i rapporten, og da afdækningen kan betragtes som en del af læmuren burde den have karakteren K2. Betragtes afdækningen som en særskilt bygningsdel, burde den have karakteren K3.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring med ny elastisk fuge skønnes at koste kr. 300,- inkl. moms.
Ad 3. Forbedringer:	Der er ikke tale om en forbedring i forhold til en intakt konstruktion.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 3. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Vægfliser i køkken:	Flere vægfliser er ikke fuldklæbet / løse, og et par fliser er revnet i køkkenet.
Ad 4. Konklusion:	Da skaden ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion, må den rette karakter være K1. Skaden er formentlig opstået inden for det første år, efter at huset blev opført i 1965, hvorfor der ikke er udsigt til at den udvikler sig yderligere.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Ingen, forholdet er korrekt beskrevet i rapporten.
Ad 5. Fuger i pejsestue:	Der er mindre revner / mørtelafskalninger ved et par vinduer mod vest og syd i pejsestue.
Ad 5. Konklusion:	Forholdet er af bagatelagtig karakter og bør derfor ikke omtales eller gives karakteren K0.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad 5. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Kalfatringsfuger:	Ved pejsestuevindue er der større skade på mørtelfugen, og et par vinduer og fordøren har mindre skadede mørtelfuger. Nogle fuger kan ikke ses på grund af påsatte trælistes.
Ad 6. Konklusion:	Der er ingen af stederne tegn på fugtindtrængning i muren, og selv det værste sted ved pejsestuevinduet (foto) er fugestopningen bagved da også intakt. Men de nedbrudte mørtelfuger er klare til udskiftning, og bør derfor korrekt gives karakteren K2.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Ingen, da forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.
Ad 7. Sålbænke:	Der blev fundet manglende mørtel mellem klinker ved 2 vinduer og ved det sydvendte vindue var der mindre skade i murstensfugerne nedenunder.
Ad 7. Konklusion:	Ved det ene vindue skønnes der at være risiko for skade på anden bygningsdel, mens det ikke gør det ved det andet. Fugerne bør dog udbedres begge steder.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Da der er givet karakteren K2 i tilstandsrapporten, skønnes det ikke at være korrekt ved det ene vindue, hvor der burde være anvendt K3.
Ad 7. Overslag over udbedringudgifter inkl. moms:	Skønnede omkostninger til eftergåelse af klinkerne er kr. 1.000,- inkl. moms.
Ad 7. Forbedringer:	Der er ingen forbedring i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 7. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 8. Tagplader, gangbro og skorsten:	Tagpladerne er relativt nymalede (formentlig i 2006), og tagfladerne er ikke helt plane. Mod syd havde 3 plader afknækkede kanter, og mod nord havde 2 tagplader forkert afskæring. Pladeoverlæg var enkelte steder kun 11 cm mod fabrikantens krav om 15 cm, men der sås ingen fugtindtrængning disse steder. Lægter var flere steder mod nord fugtige (op til 25 %), men dette skyldes formentlig manglende ventilation. Spærene var på stedet fremstillede, og enkelte steder var lægter forsænket i spærhoved, som dog skønnes stadigvæk at have tilstrækkelig styrke. Gangbro er lavet af en spånpladekonstruktion, som ikke giver risiko for kondens på undersiden, selv om den ligger tæt på isolering. Ved skorsten blev der ikke fundet utætheder ved fuge ved inddækningen.
Ad 8. Konklusion:	Ventilationen af tagrummet bør omgående forbedres væsentligt, da det høje fugtindhold i trækonstruktionen giver risiko for råd og svamp. De 5 skadede tagplader bør udskiftes til nye, men de øvrige skønnes at have fået væsentlig forlænget levetid på grund af overfladebehandlingen.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Ventilationen er korrekt benævnt i rapporten med skadeskarakteren K3, men de 5 skadede tagplader er ikke omtalt, og de burde også have haft karakteren K3.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af 5 tagplader skønnes at koste kr. 4.000,- inkl. moms.
Ad 8. Forbedringer:	Eternittagplader har en normal levetid på 45 år, men med overfladebehandlingen skønnes den forlænget med 10 år. Forbedringsværdien skønnes derfor at være 75% eller kr. 3.000,- inkl. moms.
Ad 8. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 9. Elinstallationer:	I tagrum er der monteret ulovlig blød ledning fra afbryder til lampe. I bryggers hænger der ikke fastgjort blød kabel på væg og gulv, og udendørs stikkontakt har ødelagt dåse og afdækningsklap.
Ad 9. Konklusion:	De konstaterede forhold giver ikke umiddelbart fare for mennesker, men er dog ulovlige og bør derfor lovliggøres.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Den udendørs stikontakt er omtalt i rapporten med karakteren K2, mens de 2 øvrige forhold ikke er omtalt.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af kablerne de 2 steder skønnes at koste kr. 1.000,- inkl. moms.
Ad 9. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 10. Sokkel på udhus:	Der er en afskalning på det sydøstlige hjørne af udhuset.
Ad 10. Konklusion:	Skaden er af mindre alvorlig karakter, da der kun er skade i pudslaget, og da betonsoklen er helt intakt .
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Ingen, da skaden er korrekt beskrevet.
Ad 10. Eventuelt:	