

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Der mangler aftræk fra toiletrum på 1'sal 2. Der mangler aftræk fra fyrrum 3. Der mangler radiatorer på hele 1'sal 4. Der mangler redningsåbning fra værelset mod vest på 1'sal. 5. Radiator i stuen hænger skævt p.g.a. at beslaget er trukket ud af væggen. 6. Inddækninger ikke er udført korrekt ved de to ovenlysvinduer mod syd. 7. Isolering i krybekælder er stedvis faldet ned fra etageadskillelsen. 8. De murede piller som etageadskillelsen skulle ligge af på i krybekælderen, er delvis væltet eller har mistet dens bæreevne. Opklodsningen mellem bjælkelaget og de murede piller mangler mange steder eller er helt løs.
Klagers påstand:	Samlet krav for ovennævnte punkter er kr. 120.000 Syns- og skønsmanden fik oplyst at beløbet var inkl. moms
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den bygningskyndige havde ikke tilføjelser til det tidligere materiale i sagen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol, tørt lige omkring 5 plusgrader
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Manglende aftræk fra toiletrum på 1'sal. Foto 4 Foto 5	I tagvinduet er indbygget ventilationsrist og der er ikke dørtrin ind til rummet, men en mindre luftspalte til gang, hvor erstatningsluft kan tages.
Ad 1. Konklusion:	Der er aftræksmulighed for toiletrum på 1'sal. Aftræksåbningen vurderes at være i underkanten af det der kræves i h.t. nuværende bygningsreglement, men kan have krævet kapacitet afhængig af tidspunktet for etableringen af toilettet..
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Såfremt aftræk ønskes udvidet vil der kunne etableres en lille vægventil i gavlen mod vest og der kan saves lidt af dørens bund for at skabe adgang for yderligere erstatningsluft. Det vurderes at kunne udføres for 3.000 kr inkl. moms
Ad1. Forbedringer:	Såfremt ovennævnte udbedring udføres kan den betragtes som forbedring.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Manglende aftræk fra fyrrum. Foto 6 Foto 7	Der er ikke etableret særskilt aftræk fra fyrrum. I rummet er der 2 oplukkelige vinduer. Ifølge bygningsreglement skal der være mulighed for at skaffe tilstrækkeligt med luft til forbrændingen i kedlen.
Ad 2. Konklusion:	Ved hjælp af vinduerne kan der skaffes erstatningsluft til forbrænding. Bygningsreglementet stiller ikke specifikke krav til at der skal være permanent åbning eller rist i væg. Det vil selvfølgelig være mere hensigtsmæssigt hvis der var en permanent åbning eller rist.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Etablering af rist i væg vurderes at kunne etableres for 3000 kr inkl. Moms.
Ad 2. Forbedringer:	Såfremt ovennævnte udføres vil det kunne betragtes som 100% forbedring.
Ad 2 Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 2. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Manglende radiatorer på 1'sal. Fotos 8,9,10,11 og 3 (toilet)	Det kan konstateres at der ikke i noget rum på 1'sal er opsat radiator. Bygningsreglementet stiller ikke specifikt krav til at hver rum skal have radiator, men stiller alene krav om at alle rum skal kunne opvarmes til 20 grader. Tilstandsrapporten har ingen omtale af manglende radiatorer på førstesalen.
Ad 3. Konklusion:	Det kan ikke umiddelbart afgøres om 1'ste salen kan opvarmes til 20 grader. Med åbentstående døre og direkte forbindelse til stueetagen samt den varmegennemgang der vil være gennem etageadskillelse er der sandsynlighed for at kravet kan opfyldes. Uanset om kravet kan opfyldes eller ej, er det uhensigtsmæssigt ikke at have radiatorer på første sal.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Syns- og skønsmanden ville nok selv have bemærket at der ikke er radiatorer på førstesalen og have bemærket dette i tilstandsrapporten. Syns- og skønsmanden kan ikke afgøre om den manglende beskrivelse i tilstandsrapporten er en fejl.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Såfremt der etableres 5 stk. radiatorer på 1'ste salen kan dette overslagmæssigt udføres for 30.000 kr inkl. Moms.
Ad 3. Forbedringer:	Såfremt de manglende radiatorer er en skade vil hele beløbet være reparation, hvis forholdet ikke er en skade vil der være tale om 100% forbedring.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Manglende redningsåbning fra værelset mod vest på 1'sal. Foto 10	Vinduet i vestgavlen er et almindeligt dannebrogsvindue.
Ad 4. Konklusion:	Den største vinduesåbning, i de nederste oplukkelige dele overholder ikke hulkrav til redningsåbninger.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Såfremt redningsåbningens størrelse er åbenlyst mindre end bygningslovgivningens krav skal den bygningskyndige nævne dette. Syns- og skønsmanden vurderer at åbningen er åbenlys for lille.
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ændring af vinduet således at den nederste del af lodposten gøres demonterbar med beslag vurderes at kunne udføres for 2.500 kr. inkl. moms
Ad 4. Forbedringer:	Ingen, der vil være tale om 100 % reparation.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	ingen
Ad 4. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Radiator i stuen hænger skævt pga. at beslaget er trukket ud af væggen. Foto 12 og 13	Det kan synsmæssigt konstateres at den pågældende radiator hænger skævt og det kan på bagsiden konstateres at den ene bæring er trukket ud af væggen.
Ad 5. Konklusion:	Radiatoren bør rettes op og bæring fastgøres til væg på ny.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Såfremt forholdet var til stede ved besigtigelsen i xx 2007 burde forholdet have været omtalt som en K1 skade.
Ad. 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Radiator demonteres og væg/beslag repareres fastgøres og radiator genmonteres. Syns- og skønsmanden vurderer at arbejdet kan udføres for 2.000 kr inkl. Moms.
Ad 5. Forbedringer:	Ingen.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 5. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Inddækninger er ikke udført korrekt ved de to ovenlysvinduer . Fotos 14, 15, 16 og 17	Klagepunktet drejer sig om indvendige tilsætninger omkring 2 tagvinduer på 1'ste sal. Der kan flere steder konstateres afstand mellem tilsætninger og tagvinduer.
Ad 6. Konklusion:	Udførelsen er ikke 1'ste classes. Syns- og skønsmanden vurderer at der ikke er tale om nogen egentligt skade. Forholdet vil kunne afhjælpes ved opsætning af dæklistes mellem tilsætninger og vinduernes karmtræ.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Ingen
Ad. 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Opsætning af dæklistes mellem vindueskarm og tilsætninger vurderes at kunne udføres for 500 kr inkl. moms
Ad 6. Forbedringer:	Såfremt ovennævnte udføres vurderer syns- og skønsmanden at der er tale om 100% forbedring.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 6. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7. Isolering i krybekælder er stedvis faldet ned. Foto 18 og 20	Ved ad stikke overkroppen ind gennem mandehullet kom syns- og skønsmanden til pille et stykke isolering ned fra etageadskillelsen. Som det ses på foto ligger der enkelte stykker nedfalden isolering i krybekælderen.
Ad 7. Konklusion:	Fastgørelsen af isoleringen til etageadskillelsen er ikke ret god. Isoleringen er ikke 100 % intakt. Syns- og skønsmanden kan ikke afgøre om dette også var tilfældet ved besigtigelsen i xx 2007.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Såfremt der var nedfalden isolering som kunne konstateres ved besigtigelse gennem mandehullet i xx 2007 burde dette have været beskrevet som en K1 skade. Såfremt der ikke var nedfalden isolering ved besigtigelsen var der ingen skade.
Ad. 7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Kryberummet er i princippet så lavt at arbejdstilsynet normalt ikke vil tillade at der arbejdes i dette. Såfremt arbejdet udføres vurderer syns- og skønsmanden at den nedfaldne isolering kan bringes på plads på ca. 1 arbejdstime vurderet til 500 kr inkl. moms
Ad 7. Forbedringer:	Ingen
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 7. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 8. Murede piller som etageadskillelsen skulle ligge af på i krybekælderen, er delvis væltet eller har mistet dens bæreevne. Opklodsningen mellem bjælkelaget og de murede piller mangler mange steder eller er helt løs. Foto 18 Fotos 22, 23 og 24 Foto 19 Foto 23	Der kan gennem mandehullet konstateres 1 hældende murpille hvor gulvbjælken ikke har ordentligt vederlag og en revnet væg. I stueetagen er der afstand mellem gulvbrædders overside og underside fodpanel på ca. 2 cm hele vejen rundt langs væggene. Kryberummet synes uden anden bund end almindelig jord. Det kunne klarlægges at køberne ved overtagelse af huset ikke kunne konstatere at stuegulvet havde sat sig, idet de 2 cm sætning var dækket af dels filtunderlag, dels tykt væg- til væg tæppe og en påsat fejlliste.
Ad 8. Konklusion:	Syns- og skønsmanden vurderer at hele gulvet i stuen har sat sig ca. 2 cm. Syns- og skønsmanden vurderer at bærepillerne under gulvbjælkerne er muret direkte op på jord, og at de i tidens løb har sat sig/er blevet presset ca. 2 cm ned i jorden. Syns- og skønsmanden kan ikke med sikkerhed afgøre at vægrevnen og den delvis væltede murpille var til stede i xx 2007.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	De ca. 2 cm. Sætning på gulvet vurderes at have været skjult for den bygningskyndige ved besigtigelsen. En besigtigelsen kan ikke afgøre at murpillerne er presset ca. 2 cm ned i bunden. Såfremt væggen var revnet og murpillen delvis væltet ved besigtigelsen burde den bygningskyndige have beskrevet skaden som K2.

Ad. 8. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udbedring af den revnede væg og den delvis væltede murpille vurderes at kunne udføres for 5.000 kr inkl. Moms såfremt det lykkes at arbejde i det lave kryberum. Udbedring af hele gulvet – i den del af huset, der ikke er kælder under (ca. 50 m2) vurderes kun at kunne udføres ved at optage den eksisterende gulvkonstruktion, udføre et nyt bjælkelag, der spænder fra facade til midterskillevæg og fastgøres til facade og midterskillevæg således at murede piller undgås. En sådan ny etageadskillelse vil skulle isoleres til BR-08 krav. Arbejdet vurderes at kunne udføres for 75.000 kr inkl. moms
Ad 8. Forbedringer:	Såfremt væggen og pillen udbedres er dette 100% reparation uden forbedringsværdi. Såfremt hele etageadskillelsen udskiftes vurderes med baggrund i husets alder at 80 % af denne udgift vil være forbedring.
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 8. Eventuelt	