

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Bygning A: 1. Revne i facade mod syd og ved hushjørnerne ved begge gavle oppe under udhæng. 2. Gulvklinter ved terrassedør og hoveddør har mangelfuld vedhæftning 3. På badeværelse ved WC har gulvklinter mangelfuld vedhæftning. (Frafaldet) 4. I brusenichen har 2 gulvklinter mangelfuld vedhæftning Bygning B: 5. Facadepudsen er flere steder ført under terræn, risiko for fugtskader. 6. Der er revner og afskalninger i facadepudslaget flere steder 7. Over vinduet mod vest er der revnedannelser, der antyder manglende overligger. 8. Manglende tagudhæng, og utæt konstruktion. 9. Manglende/utilstrækkelig fundament under karnappen.
Klagers påstand:	KK mener at tilstandsrapporten er mangelfuld. Da KK ikke selv har byggeteknisk indsigt henvises til det fremlagte notat udarbejdet af: Civil. ingeniør xx
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB mener at tilstandsrapporten er fyldestgørende, og at flere klagepunkter er registreret i tilstandsrapporten, bl.a. punkt 6, 7 og 8.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Regnbyger
Øvrige forhold:	Ved besigtigelsen har skønsmanden gennemgået klagepunkterne med KK og BB, og ovennævnte oversigt er dækkende for indholdet i de 9 afsnit i klagenotatet. KK har frafaldet punkt 3, da forholdet er registreret i TR.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Revne i facade mod syd og ved hushjørnerne ved begge gavle oppe under udhæng.	Tæt ved hjørnet mod sydøst, kan der konstateres en fin vandret fugerevne i facaden mod syd i ca. 1.2 m højde og ca. 80 cm lang. Ligeledes fine/korte revner foroven ved alle 4 hushjørner lige under tagfoden.
Ad 1. Konklusion:	Det vurderes, at den vandrette revne og revnerne ved hushjørnerne skyldes mindre bevægelser i tagkonstruktionen, der kan være opstået ved svind mellem træværk og murværk. Revnerne ved hjørnerne mod vest er registreret i TR. Det er ikke muligt, at afgøre om revnerne mod øst foroven ved tagfoden var tilstede ved huseftersynet. Ligesom det ikke er muligt for skønsmanden, at afgøre hvornår den fine revne i facaden mod syd er opstået eller om den kunne registreres ved huseftersynet.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BB har registreret revnerne ved hjørnerne mod vest og givet karakteren K1. Var de øvrige revner tilstede ved huseftersynet burde disse være registreret og givet karakteren K1.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ikke vurderet. Der er tale om løbende vedligeholdelse, der ikke er påkrævet på nuværende tidspunkt.
Ad1. Forbedringer:	Ingen
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	Skønsmanden har fotograferet revnene, men optagelserne viser ikke de meget fine revne på grund af genskin fra facaden.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Gulvklinker ved terrassedør og hoveddør har mangelfuld vedhæftning	2-3 stk. gulvklinker foran terrassedøren lyder hule ved prøvebankning. Fugerevne foran hoveddøren.
Ad 2. Konklusion:	Klinkerne i nichen foran terrassedøren har sluppet vedhæftningen til underlaget. Dette er en typisk skade hvor gulvbelægningen løber ind over fundamentet.
Ad. 2. Fejl og forsømmelser:	Den stikprøvevise kontrol af gulvklinker, burde være foretaget netop i dørnicher, da det er typisk her gulvklinkerne går løs. Havde BB kunnet konstatere hule klinker skulle skaden være karakteriseret med K1. Skaden forab hoveddøren er registreret i tilstandsrapporten.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udskiftning af 2-3 gulvklinker vurderes at koste Kr. 1.200,00
Ad. 2. Forbedringer:	Ingen
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 2. Eventuelt	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 4. I brusenichen har 2 gulvklinter mangelfuld vedhæftning	Brusenichen er beklædt med hvide fliser på bund og vægge. Det kan konstateres at 2 stk fliser i bunden er hultydende ved prøvebankning. Yderligere er den ene flise revnet.
Ad. 4. Konklusion:	Fliserne har sluppet vedhæftningen til underlaget. Det er ikke muligt for skønsmanden at vurdere om skaden var registrerbar ved huseftersynet. BB har registreret den samme type skade ved toilettet.
Ad. 4. Fejl og forsømmelser:	Var skaden tilstede, burde den være registreret og karakteriseret med K3, løse og revnet flise i vådområde.
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det vurderes at fliserne kan udskiftes for Kr. 1.600,00
Ad. 4. Forbedringer:	Ingen
Ad. 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 4. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 5. Facadepudsen er flere steder ført under terræn, risiko for fugtskader.	Der er tale om et ældre udhus, opført i flere omgange. Dele af huset er opført på kampesten. Facaderne er pudset i meget grov struktur, og ved den nordlige del af huset ligger terræn højere end gulvniveau, ca. 10 cm.
Ad. 5. Konklusion:	Konstruktionen er uden skader og der kunne ikke konstateres fugt i murværket.
Ad. 5. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden mener ikke der er sket forsømmelse ved ikke at registrere at facadepudsen mod nord og vest er ført under terræn. Derimod kunne BB have registreret det lave gulvniveau og karakteriseret forholdet med K1 eller K2
Ad. 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Der ses ikke behov for udbedringer.
Ad. 5. Forbedringer:	Ingen
Ad. 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 5. Eventuelt	Udhuset er i dag indrettet til bolig men ikke registreret som boligareal.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 6. Der er revner og afskalninger i facadepudslaget flere steder	Ved hushjørnet mod nordvest er der en lodret revne i pudsen og få steder kan der konstateres løs/hultlydende puds.
Ad. 6. Konklusion:	Revnen på hjørnet vurderes at være opstået på grund af sætninger og dårligt udført murværk, eventuelt i forbindelse med diverse ombygningsarbejder. Partier med løs/hul puds er i normalt omfang for en bygning med denne alder og kvalitet.
Ad. 6. Fejl og forsømmelser:	BB har korrekt registreret skaderne og karakteriseret dem med K1.
Ad. 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ikke vurderet
Ad. 6. Forbedringer:	Ingen
Ad. 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 6. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 7. Over vinduet mod vest er der revnedannelser, der antyder manglende overligger.	I facaden mod vest er monteret et stort ateliervindue med en bredde på ca. 140 cm. I den pudsede overligger over vinduet er der 2 stk lodrette revner. Revnerne er ca. 0.5 mm brede. Indvendig er der ingen revner i overligger.
Ad. 7. Konklusion:	Det vurderes, at der er tale om svindrevner uden konstruktiv betydning.
Ad. 7. Fejl og forsømmelser:	Havde BB registreret skaden, kunne der være givet karakteren K1.
Ad. 7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Retablering af pudslaget vurderes at koster Kr. 1.500,00
Ad. 7. Forbedringer:	Ingen
Ad. 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 7. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 8. Manglende tagudhæng, og utæt konstruktion.	Der er fejl i det udarbejde notat vedrørende orientering af verdenshjørnerne. Det er alene halvdelen af facaden mod vest der mangler udhæng. Her har KK udskiftet/renoveret sternbeklædningen. Alle øvrige facader har mere eller mindre udhæng. Mod øst over karnappen har KK efter overtagelsen lukket med underbeklædning op til tagrummet. KK forklarer, at der ved overtagelsen var helt åben i spærrets højde ind til tagrummet. BB var enig heri.
Ad. 8. Konklusion:	Det er ikke en skade/fejl, at der ikke er tagudhæng på en bygning. KK har selv renoveret den del af facaden mod vest hvor der ikke var udhæng med nye sternbrædder. Skaden på denne bygningsdel er registreret i tilstandsrapporten under: <i>B - 8.5 Udvendigt træværk.</i> <i>K2, Sternbeklædningen mod vest fremstår partielt med nedbrydning; afslutning af stern er desuden lettere interimistisk udført.</i> <i>Note: Eftergang/udbedring ved fagmand anbefales, samt udskiftning af defekte brædder.</i> Omkring karnappen, hvor der ikke var udført underbeklædning, er det min vurdering at dette er en skade, idet der er nærliggende risiko for at skadedyr og fygesne kan trænge ind over lofter og forårsage skader.
Ad. 8. Fejl og forsømmelser:	BB burde have registreret forholdet omkring karnappen og karakteriseret skaden med K 3.
Ad. 8. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det vurderes at underbeklædning kan monteres for Kr. 2.500,00

Ad. 8. Forbedringer:	Ingen
Ad. 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 8. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 9. Manglende/utilstrækkelig fundament under karnappen.	Bygningen er opført af flere omgange med varierende fundamenter. Under den del af huset der klages over er fundamentet udført af kampesten. Facadepudsen er ført ned til overside af kampestensfundamentet.
Ad. 9. Konklusion:	Bygningsdelen er helt normalt udført og der er ingen skader eller nærliggende risiko herfor.
Ad. 9. Fejl og forsømmelser:	Ingen
Ad. 9. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ingen
Ad. 9. Forbedringer:	Ingen
Ad. 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 9. Eventuelt	I facader som her udført på kampestensfundament må det påregnes at fugt kan trænge op i murværket, fordi der ikke er indbygget en fugtspærre mellem fundament og mur. Da der er tale om et udhus, er det et forhold der normalt ikke giver anledning til gener.