

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 9142

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Fugt i væg mod nordvest i værelse (bilag 3, pkt. 5). 2. Sprække ved facadedørkarm og dør i gildesal samt slidt væg ved dør i fyrrum (bilag 3, pkt. 7, 17 og 20). 3. Fugt i blågrønt loft og revne i ståldrager (bilag 3, pkt. 6 og 15). 4. Fjedrende gulve i nordfløj og slidt gulv i vestfløj (bilag 3, pkt. 3 og 19). 5. Mangelfuld plastik under nyt stålpladetag (bilag 3, pkt. 21). 6. Fugt på vægge og bagfald ved bruser samt fugtudslag under håndvask (bilag 3 pkt. 8 og 9). 7. Ulovlige/mangelfulde elinstallationer (bilag 3 pkt. 1, 2, 4, 10, 11 og 16).
Klagers påstand:	ALJ mener, at skaderne var der ved overtagelsen, men er ikke nævnt i tilstandsrapporten, og ALJ fastholder de i brev af 21.12.2009 fra Advokat Kaj Just nævnte synspunkter. Dog udgår pkt. 12, 13, 14, 18, 22, 23 og 24.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	AP henviser til bilag 3 af 26. april 2009 og fastholder, at tilstandsrapporten fra 31.07.2005 var retvisende.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Skyfrit, - 3°C.

Øvrige forhold:	CD med klagers fotos er modtaget fra advokat Ole Just den 26. februar 2010.
-----------------	---

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Fugt i væg mod nordvest i værelse:	Der er udført indvendig forsatsvæg af gips og mineraluld på massiv ydermur. Ved vinduet manglede tilsætninger, hvilket iflg. parterne skyldes købers udskiftning af vinduet. Væggen havde flere skjolde og malerreparationer, men der kunne ikke måles over 10% fugt i den. Ved vinduesåbningen sås ingen dampspærre.
Ad 1. Konklusion:	Da der ved åstedsforretningen ikke kunne måles skadelig fugtindhold i væggen og i øvrigt ikke var tegn på skadelige konstruktioner ved den ud over den mangelfulde dampspærre, må det skønnes, at årsagen til evt. fugt kan være den mangelfulde dampspærre og/ eller kuldebroer i vægopbygningen. Malerreparationen i sig selv indikerer dog ingen fugtskade.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Da der ingen fugtindhold er det pågældende sted nu, og da en mangelfuld dampspærre er en skjult konstruktion, skønnes der ikke at være fejl i tilstandsrapporten, idet malerreparationer på indvendige vægge kun kan betegnes som kosmetiske.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af væggen med nedtagning af beklædningen, eftergåelse af isoleringen og genmontering med ny dampspærre skønnes at koste kr. 7.000,- inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedring i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.

Ad 1. Eventuelt:	
------------------	--

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Sprækker og slitage ved døre:	Der er sprække /løs puds i bagmur ved facadedør mod øst, der er revne ved gerigter ved dør mod sydøst, og der er løs beklædning / tilsætning ved døren til fyrrummet.
Ad 2. Konklusion:	Der er udført mangelfulde reparationer ved dørkarmene i de yderdøre, og tilsætningen er beskadiget ved døren til fyrrummet.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der under pkt. 3.6 nævnt, at der er "steder som er slidte, herunder ved en dør, hvor puds er revnet / løs", hvilket må antages at omhandle døren mod øst. De 2 øvrige forhold er ikke omtalt, og de kan være opstået siden tilstandsrapporten blev udarbejdet, men de må også skønnes at være af bagatelagtig karakter i en slidt 100 år gammel bygning.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af bagmuren ved de 2 yderdøre skønnes at koste kr. 2 x kr. 1.000,-, mens tilsætningen ved fyrrummet skønnes at koste kr. 500,-, eller i alt kr. 2.500,- inkl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	I forhold til en tilsvarende intakt konstruktion skønnes der at være tale om en forbedring på 50% eller kr. 1.250,- inkl. moms.
Ad 3. Loftskade og revne i ståldrager:	Der kunne ikke måles fugt i det blågrønne loft i mellemgangen, men loftet havde en svag deformation. Da ALJ mente, at årsagen var fygesne, kan manglende skumklodser ved skotrenden være årsagen og /eller skotrendeudførelsen. I motionsrum blev der konstateret en fin revne i underflangen i ståldrageren.
Ad 3. Konklusion:	Ved gennemgangen blev der konstateret fygesne i

	plastikken under den nordlige skotrende, hvorfor skaden her må skønnes at være fygesne, som kommer ind ved den østlige skotrende. Ståldrageren er formentlig blevet overbelastet. Da der er ophængt en boksæsæk i den, har den fået ekstra last, og sækken kan medføre, at personer hænger i den og dermed giver yderligere belastning.
Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapportens pkt. 8.3 er nævnt, at "skotrender er indskåret i tagplader – følger ikke normal udførelse for fugtafvisende sammenbygning", men manglende skumklodser er ikke nævnt. Med hensyn til ståldrageren, så er det ikke muligt at konstatere, om der er tale om en gammel eller nyere skade.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Montering af skumklodser langs skotrende skønnes at koste kr. 700,- inkl. moms. Nedtagning af ståldrager og montage af en ny skønnes at koste kr. 3.500,- inkl. moms.
Ad 3. Forbedringer:	Da tag og skotrender er relativt nye, er der ikke tale om en forbedring i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion. Ståldrageren er monteret i den tidligere stald, og skønnes at være mere end 30 år gammel, hvorfor forbedringsværdien kan sættes til 50 % eller kr. 1.750,- inkl. moms.
Ad 4. Fjedrende gulve i nordfløj og slidt gulv i vestfløj:	Gulv i nordfløj fjedrer i område i gang ved køkken, og i område i værelser. Flere steder er der brud i brædderne, og der skønnes at være skader på 3 m² i gangen og 3 m² i værelserne. I vestfløj er der råd i gulvbrædder i et område ved sydøstgavlen, i alt ca. 2 m².
Ad 4. Konklusion:	De fjedrende gulve i nordfløjen skyldes formentlig manglende understøtninger af bjælkerne eller evt. skader på bjælkerne, men også bræddesamlinger uden understøtning. Da brædderne ved sydøstgavlen var tørre ved gennemgangen, skønnes skaden at være opstået ved en tidligere fugtskade.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der under pkt. 6.1 anført at "gulve i gammel boligdel kan forventes nedslidte", hvorfor skaden ved sydøstgavlen samt skaden i værelserne kan antages at henhøre herunder, mens skaden i køkkengangen ikke er

	nævnt.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af gulvene i de skadede områder skønnes at koste kr. 5.000,- inkl. moms.
Ad 4. Forbedringer:	Forbedringsværdien skønnes at være 50 % eller kr. 2.500,- inkl. moms.
Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Mangelfuld plastik under nyt ståltag i østfløjen:	Der hænger gammel plastik under de nye stålplader, og det har vel tidligere fungeret som undertag, men må betragtes som unødvendigt nu og snarere til ulempe, da det kan fange fygesne og udlede det som smeltevand på etagedækket, og da det tilsvarende kan samle evt. kondensvand.
Ad 5. Konklusion:	Plastikken bør fjernes, og der bør etableres skumbølgeklodser ved skotrende samt etableres en effektiv ventilation af tagrummet, med evt. ventilationsåbninger i gavlene.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke beskrevet ud over resumeet, hvor der er anført, at "bl. a. tagbelægning og 2 fløje er renoveret med præg af ikke håndværksmæssig baggrund".
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Fjernelse af plastikken, montering af skumbølgeklodser ved skotrende samt montering af 4 ventilationsriste i gavlene skønnes at koste kr. 8.000,- inkl. moms.
Ad 5. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 5. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Fugt på vægge og bagfald ved bruser samt fugtudslag under håndvask:	Vægge omkring bruseområdet var opfugtet, og der var råd i træskelettet på nichens 2 sider. Der er ingen gulvafløb i nichen, og da der er bagfald hen mod åbningen, vil der stå vand i nichens inderste del. På skillevæggen ved håndvasken er der pudsafskalninger, og fugtindholdet blev målt til 40%. Iflg. parterne har der tidligere været et underskab af træ her.
Ad 6. Konklusion:	De 2 murede vægge om brusenichen er fugtige forneden og er tilsyneladende uden nogen form for fugtmembran. De lette vægge er opbygget af træskelet med plastbehandlet masonitbeklædning uden på, men da væggene ikke har været tilstrækkeligt forseglet ved gulvet og ved åbningen, har der kunnet trænge fugt ind i dem. Skillevæggen ved håndvasken er af ældre dato, hvorfor der ikke kan forventes udført fugtspærre ved gulv her, og der vil derfor kunne ske fugtopstigning.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Vægopbygningen i badeværelset er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Hvor omfattende skaden har været i 2005 er ikke nemt at vurdere, men det burde være omtalt, at de murede vægge formentlig ikke er udført med fugtspærre, da der ikke ses fliser eller glasvæv på dem. Endvidere er de mangelfulde fuger omkring de lette vægge og i beklædningssamlingerne ikke omtalt, hvilket de burde være. Endelig er der ikke omtalt, at der er bagfald i brusenichen og ingen gulvafløb her, hvilket der burde være. Med hensyn til skaden under håndvasken, så kan det ikke afgøres, om den evt. har været skjult af en bagbeklædning i underskabet.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved at ophugge klinkegulvet i brusenichen og etablere et nyt gulv med korrekt fald, etablere fugtspærre ved gulv i de murede vægge med SikaMur InjectoCream, etablere fugtspærre og glasvæv med vådrums malerbehandling på de murede vægge samt udskifte de lette vægge til nye uorganiske lette vægge. Skønnede udgifter kr. 30.000,- inkl. moms.
Ad 6. Forbedringer:	I forhold til en tilsvarende intakt konstruktion af samme alder, skønnes forbedringsudgiften at være 50 % eller kr. 15.000,-

	inkl. moms.
Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7. Ulovlige/ mangelfulde elinstallationer:	Over spisebordet kom der en blød ledning ud gennem loftbeklædningen uden bagvedliggende dåse. Ved spisebordet var en af vægstikdåserne i niveau med gulvbrædder, men stikket kunne dog bruges. Ved fastmonterede lampearmaturer på loftet i gangen er kablet mellem dem samlet med kronmuffer. På badeværelsesloft er der ført bløde ledninger på loftet til indbygningsspot fra synlig transformer og forsyning til transformer kan ikke umiddelbart lokaliseres. I værelse er der blød ledning fra bagside af afbryder til lampested. I gildesal er der ført blød ledning fra toppen af afbryderdåse til lampested.
Ad 7. Konklusion:	Der er udført ulovlige elinstallationer på 4 af de foreviste steder, og forholdene tyder på, at mange elinstallationer er udført som gør-det-selv arbejde. Ved spisebordet kan udtaget have været dækket en dåse, hvilket de 2 skruehuller tyder på, og stikket ved gulvet er ikke ulovligt udført. Såfremt lavvoltsanlægget i badeværelset er monteret efter leverandørens forskrifter, må det anses for at være lovligt.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er det nævnt, at der er uautoriserede lysinstallationer i entre i loft og i gang i vestfløj, men ovennævnte synlige forhold er ikke nævnt, hvilket de burde være.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring med nye kabelføringer og korrekte samlinger ved dåserne henholdsvis ved loftet i gangen, samt væggene i værelse og gildesal skønnes at koste kr. 5.000,- inkl. moms.
Ad 7. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 7. Eventuelt:	