

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 110005

Besigtigelse d.	30. maj 2011 Kl. 11:00
-----------------	---------------------------

Slagelse den 1. juni 2011	
---------------------------	--

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Der er for stor spærafstand, 106 – 113 cm. 2. Forankring af taget overholder ikke SBI-anvisning 147. 3. Gulvet på 1.sal er skævt. 4. Der mangler fliser på badeværelse. 5. Ulovligt GA i bruseniche. 6. Træbeklædning mangler tætningsfuge/liste mellem gulv og væg. 7. Gulvet i entre er løst og fugtskadet. 8. Gulvet i børneværelse i stueplan er defekt. 9. Gulvet i stuen er defekt. 10. I viktualierum ulovligt afløb fra opvaskemaskine, skyllevandet kan ikke løbe fra. Forhold der vedrører hårde hvidevares funktion er ikke omfattet af Huseftersynet, klagepunktet er derfor ikke behandlet. 11. I bryggers ulovligt afløb fra vaskemaskine, skyllevandet kan ikke løbe fra. Forhold der vedrører hårde hvidevares funktion er ikke omfattet af Huseftersynet, klagepunktet er
-----------------------------	---

	derfor ikke behandlet 12. Sikkerhedsventilen fra varmtvandsbeholderen er ikke tilsluttet et afløb. 13. Ulovligt afløb fra gæstetoilet. Klagepunktet er frafaldet, der kunne ikke konstateres åbenbare ulovligheder. 14. Alle døre binder og håndtag er ved at falde af. Klagepunktet er frafaldet. 15. Vinkeljernsbeslag ved bryggersdør skal afmonteres. 16. Vinduernes bundkarme er ikke friholdt, men lukket med elastisk fuge.
Klagers påstand:	Klager henholder sig til den førte korrespondance og det udfyldte klageskema. KK påpeger i dag, at loftlemmen er skiftet og udgiften er dækket af ejerskifteforsikringen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der henvises til skrivelse af 21. april 2009.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol og ca. 18 grader
Øvrige forhold:	Den bygningssagkyndige har ved mail modtaget af skønsmanden den 25. maj anmodet om udsættelse af skønsforretningen, da han var optaget til anden side den 30. maj. Skønsmanden har svaret BB, at forretningen ikke kunne udsættes og at datoen er varslet i god tid til xx. Klager, xx, har telefonisk kontaktet skønsmanden den 31. maj for at fremføre kritik af skønsforretningens forløb. Indledningsvis i samtalen gjorde jeg klager opmærksom på, at jeg ikke kan diskutere konkrete forhold i sagen uden den bygningssagkyndige er tilstede. Jeg har generelt orienteret klager om Huseftersynsordningen, herunder redegjorde jeg for Håndbogens generelle bestemmelser om, at der ved huseftersynet skal registreres, om der er skader eller risiko for skader, og at det ikke er en vurdering af ejendommens bygningskonstruktioner .

	Huseftersynet omfatter derfor kun forhold, der giver skader eller kan udvikle sig til skader, og ikke om udførelsen af konstruktionen svarer til gældende regler på opførelsestidspunktet.
--	--

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. 1. Der er for stor spærafstand, 106 – 113 cm.	Der er tale om en ejendom oprindelig opført i 1964 i et plan med fladt tag. I 1996 er ejendommen udvidet til 1½ plan, hvor tagetagen er opført på de eksisterende konstruktioner jf. den udleverede tegning der er stemplet 30/95. De eksisterende tagspær fra 1964 er jf. tegningen bevaret og danner loft i stueplan. Den nye tagkonstruktion er udført som hanebåndskonstruktion og opbygget på de eksisterende vægge. I tagrummet kan det konstateres, at der er tale om prefab spær, med ca. 45 graders taghældning. Det kan konstateres, at spærafstanden i 3 spærfag omkring den midterste 1/4 del mod øst er henholdsvis 103, 106 og 113 cm. Spærafstanden mellem de øvrige fag ligger mellem 93 og 100 cm.
Ad 1. Konklusion:	Det er åbenbart at forholdet kunne være konstateret ved en opmåling. Det er skønsmandens vurdering, at forskellighederne i spærafstanden er opstået fordi bjælkerne i det oprindelige tag ikke kunne flyttes, da loftet er monteret heri. De nye spær er så monteret tættest muligt på 100 cm målet, som SBI-anvisning 147 redegør for hvorledes konstruktioner kan udføres, uden at der skal fremsendes dokumentation for, at bestemmelser om dimensionering er overholdt. Der er alene tale om lægteafstanden på 1 m er overskredet i

	2 fag, ved de her anvendte standardlægter 38 x 56 mm. I det 103 cm skønnes at ligge indenfor tolerancekravet. Der kunne ikke konstateres skader, tegn på skader og det vurderes, at der ikke er nærliggende risiko herfor.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at der ikke er begået fejl ved huseftersynet, ved ikke at registrere forholdet. Jf. Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige falder forhold om bygningens lovlighed efter offentlige forskrifter udenfor huseftersynet, bortset fra åbenbare overtrædelser af bygningslovgivningen. Skønsmanden mener ikke, der er tale om at denne "overtrædelse" er af en karakter, der absolut skal registreres i tilstandsrapporten. Det er ligeledes min vurdering, at der ikke er risiko forbundet med den beskedne forøgelse af spærafstanden over to fag.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Montering af en planke på siden af de spær det drejer sig om vurderes at koste Kr. 14.000,00 inkl. at fjerne og genmontere tagplader over skråvægge.
Ad1. Forbedringer:	Ingen
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2. Forankring af taget overholder ikke SBI-anvisning 147.	Jf. beskrivelsen under punkt 1 er der tale om en sammensat konstruktion, hvor tagetagen i 1996 er udført oven på det eksisterende tagbjælkelag. Som det fremgår af tegningen, er de nye spær placeret mellem de gamle tagbjælker hvilende af på den fælles murrem.

	Derudover påvist klager, at der var udført forankringer med hulbånd ført ca. 75 cm ned ad bagmuren. Båndene blev påvist i viktualierum (synligt), i børneværelse (skjult under tapet) og 2 steder i soveværelset, hvoraf det ene var i et klædeskab, og det andet skjult under tapet, som det også blev forklaret af klager, at de er i stuen.
Ad 2. Konklusion:	Der kunne ikke konstateres nogen form for skader, ej heller at der skulle være nærliggende risiko herfor. En påvist fin lodret revne i en elementsamling mellem to gasbetonelementer i viktualierummet, vurderes at være en normal svindrevne.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Bortset fra det synlige forankringsbånd i viktualierummet, som kunne være skjult ved huseftersynet, da det er placeret bag to væghylder, er der tale om skjulte forhold vedrørende forankringen af tagkonstruktionen. Jf. Håndbogen for beskikkede bygningssagkyndige omfatter huseftersynet kun forhold der giver skader eller kan udvikle sig til skader, og ikke om udførelsen af konstruktionen svarer til gældende regler på opførelsestidspunktet. Der er efter skønsmandens vurdering ikke begået fejl ved huseftersynet.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms :	Ikke vurderet.
Ad. 2. Forbedringer:	Ikke vurderet
Ad. 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 2. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 3. Gulvet på 1.sal er skævt.	Gulvet i alrummet på 1.sal er lamelparket monteret på hanebåndsspærets fodbjælker. Visuelt kan der ses en svag nedbøjning på midten, især fordi man kan stå på trappen op til 1.sal og flugte i gulvniveau. Ved opmåling med laser, kan det konstateres at nedbøjningen er 10 mm. Alrummet er ca. 7 m lang og ca. 4 m bred.
Ad. 3. Konklusion:	Skønsmanden mener forholdet var det samme ved huseftersynet, men at der ikke er tale om en skade eller nærliggende risiko herfor.
Ad. 3. Fejl og forsømmelser:	Nedbøjningen ligger ikke ud over det man kan forvente ved denne konstruktion, og nedsætter ikke bygningsdelens funktion. BB kunne have givet karakteren K0, hvorved en køber var blevet gjort opmærksom på forholdet,
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ikke vurderet
Ad. 3. Forbedringer:	Ikke vurderet
Ad. 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 3. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 4.	

Der mangler fliser på badeværelse.	På skillevæggen mod brusenichen er 2 fliser foroven på endekanten faldet af.
Ad. 4. Konklusion:	Det vurderes at fliserne også manglede ved huseftersynet, og burde være registreret i tilstandsrapporten.
Ad. 4. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke registreret. Burde være beskrevet og karakteriseret med K1.
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms :	Kr. 1.000,00
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. Ulovligt GA i bruseniche.	I brusenichen på badeværelset er der en mindre afstand mellem risten og afløbsskålen. Flisefugerne på gulvet i brusenichen er nedslidte/udvaskede og der er huller mellem den elastiske fuge omkring risten og fugerne.
Ad. 5. Konklusion:	Det vurderes, at forholdene kunne konstateres ved huseftersynet.
Ad. 5. Fejl og forsømmelser:	Forholdene er ikke registreret i tilstandsrapporten. Under 9.4 <i>Gulvafløb</i> burde det være registreret at afløbsskålen ikke slutter tæt mod risten, og karakteriseret med K3.

	Under 9.3 <i>Fuger</i> burde det være registreret, at fugerne er udvaskede og at der er huller omkring gulvafløbet under den elastiske fuge, og karakteriseret med K3.
Ad. 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms :	Spalten mellem afløbsskålen og risten er så lille at man i forbindelse med udbedring af fugerne kan sænke risten så samlingen bliver tæt. Inkl. dette og udkradsning af fugerne i gulvet og ny fugning, vurderes udgifterne til Kr. 5.000,00.
Ad. 5. Forbedringer:	Kr. 800,00 for de udvaskede fuger.
Ad. 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 5. Eventuelt	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 6. Træbeklædning mangler tætningsfuge/liste mellem gulv og væg.	På badeværelset er væggen mod facaden og entreen beklædt med profilbrædder. Forneden og foroven er der en spalte på ca. 1 cm. Ved tjek gennem spalten forneden med en tommestok kunne der konstateres et hulrum bag beklædningen på ca., 2 cm. Det vurderes at hulrummet tjener til udluftning bag beklædningen og er en anvist metode på tidspunktet for husets opførelse.
Ad. 6. Konklusion:	Der er ikke tale om en skade, og forholdet skal ikke registreres i tilstandsrapporten,
Ad. 6. Fejl og forsømmelser:	Ingen
Ad. 6. Overslag over	

udbedringsudgifter inkl. moms :	Ingen skade
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. Gulvet i entre er løst og fugtskadet. KK oplyser, at tidligere ejer forud for nærværende sælger har oplyst, at der i forbindelse med en kloakskade er trængt vand ind på gulvet gennem døren.	Gulvet i entreen er belagt med finerede lamelbrædder og foran døren er der flere finerstave der har sluppet vedhæftningen til underlaget. Der skønnes ingen skade på strøer, der virker stabile ved almindelig gang over gulvet.
Ad. 7. Konklusion:	Der er tale om en klassisk fugtskade foran en entredør. Se også klagers bemærkninger i øverste venstre kolonne. Skaden vurderes at være tilstede ved huseftersynet.
Ad. 7. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er registreret følgende under 6.2 <i>Belægninger: K1, Flere mindre skader på trægulve i stueplan og på 1.sal.</i> Jf. Håndbogen skal hver skade klart henføres til en specifik bygningsdel og til placeringen på bygningsdelen. Skaden burde være registreret under: <i>6.2 Gulvbelægninger: K1, løse finerstave i gulvbelægningen foran entredør.</i>

Ad. 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms :	Udbedring kan foretages ved at pålime finerstykkerne til underlaget og vurderes at koste Kr. 1.500,00.
Ad. 7. Forbedringer:	Ingen, der er tale om en reparation
Ad. 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 7. Eventuelt	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 8. Gulvet i børneværelse i stueplan er defekt.	Børneværelset er lagt sammen af oprindelig to værelser, hvor tidligere skillevæg er fjernet, og hvor der nu er ilagt en planke. Gulvet var ved huseftersynet belagt med et fast væg til væg tæppe. Der kan konstateres en mindre sænkning i tæppe over planken ca. 3-5 mm.
Ad. 8. Konklusion:	Det skønnes at forholdet kunne mærkes ved huseftersynet, men der er ikke tale om en skade, men alene et kosmetisk forhold.
Ad. 8. Fejl og forsømmelser:	Der er ikke sket fejl eller forsømmelser
Ad. 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms :	Ikke vurderet
Ad. 8. Forbedringer:	Ingen
Ad. 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen

Ad. 8. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad. 9. Gulvet i stuen er defekt.	Gulvbelægningen i stuen er lamelparket på strøer der skønnes at være det oprindelige fra husets opførelse, hvor det på et senere tidspunkt er afslebet og olieret. Midt for vinduesparti mod haven kan der konstateres et område mellem to strøer hvor fineren er slået fra, og hvor gulvbelægningen er betydeligt eftergivende. Ligeledes et område til venstre herfor er fineren slået fra. Midt på gulvet ud for køkkenet er der en tværsamling hvor gulvet er mindre eftergivende. Strøerne i området er stabile.
Ad. 9. Konklusion:	Det vurderes at skaderne var synlig ved huseftersynet, og skal registreres.
Ad. 9. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er registreret følgende under <i>6.2 Belægninger: K1, Flere mindre skader på trægulve i stueplan og på 1.sal.</i> Jf. Håndbogen skal hver skade klart henføres til en specifik bygningsdel og til placeringen på bygningsdelen. Skaden burde være registreret i tilstandsrapporten under <i>6.2 Gulvbelægninger: K2. I stuen under vindue mod syd konstateredes delaminerede finerstave og eftergivende gulvbelægning.</i>
Ad. 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms :	Det vurderes at gulvet kan udbedres ved at udskifte 3 gulvbrædder langs hele facaden mod syd. Skønnede omkostninger Kr. 15.000,00
Ad. 9. Forbedringer:	

	Ingen, der er tale om en reparation.
Ad. 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 9. Eventuelt	Der er tale om et nu ca. 36 år gammelt lamelparket gulv, hvor det må forventes at delamineringer i finerstykkerne begynder at indtræffe især i belastede områder, som ganglinjer o.l.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 12. Sikkerhedsventilen fra varmtvandsbeholder er ikke tilsluttet et afløb.	Sikkerhedsventilen er placeret lige under varmtvandsbeholderen i selvstændigt rum i forbindelse med bryggerset. Der er ikke monteret tragt og overløbsrør fra ventilen.
Ad. 12. Konklusion:	Forholdet vurderes at have været synligt ved huseftersynet, og burde være registreret i tilstandsrapporten. Der er tale om et depotrum med trægulv hvor utilsigtet vand kan medføre alvorlige skader.
Ad. 12. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke registreret i tilstandsrapporten. <i>Burde være registreret under 10. VVS-installationer: K3, Fra overløbsstutsen på sikkerhedsventilen under varmtvandsbeholderen er der ikke udført tragt og afløb. Note: Ved overløb fra ventilen er der risiko for fugtskader i omgivende bygningsdele.</i>
Ad. 12. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms :	Det vurderes, at overløbet kan etableres til gulvafløb i gæstetoilettet, der er naborum. Udgiften vurderes til kr. 3.000,00
Ad. 12. Forbedringer:	Ingen
Ad. 12. Eventuelle	

forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 12. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad. 15. Vinkeljernsbeslag ved bryggersdør skal afmonteres.	To stk jernbeslag stikker frem fra oversiden af soklen ved udvendig bryggersdør. Beslagene er overfladebehandlet med sokkelmaling af KK. Har oprindelig været bæringer for en galv. skraberist som det tilsvarende ses ved entredøren.
Ad. 15. Konklusion:	Det vurderes, at der ikke er tale om en skade, eller at der er nærliggende risiko herfor.
Ad. 15. Fejl og forsømmelser:	Der er ikke sket fejl eller forsømmelser.
Ad. 15. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ikke vurderet
Ad. 15. Forbedringer:	Ingen
Ad. 15. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 15. Eventuelt	Da beslagene er skåret over er galvaniseringen brudt. Det er derfor vigtigt at overfladebehandlingen holdes intakt.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad. 16. Vinduernes bundkarme er ikke friholdt, men lukket med elastisk fuge.	Drænfugen under vinduernes bundkarm i stueplan er lukket med elastisk fuge, udført helt glat med ydersiden af karmtræ.
Ad. 16. Konklusion:	Forholdet kunne konstateres ved huseftersynet. Der var ingen tegn på skade ved skønsforretningen, men det er almindelig kendt, at holdbarheden af elastiske fuger er begrænset, de tørrer ud og på et tidspunkt vil fugen slippe vedhæftningen til underlaget, og dermed skabe adgang for fugt til det bagvedliggende træværk. En skade forbrugeren almindeligvis ikke opdager i tide.
Ad. 16. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke registreret. Burde være registreret under 4.3 Fuger: K2-Fugen under vinduer i stueplan er ikke udført korrekt. <i>Note: Den elastiske fuge under bundkarmen er udført glat med forsiden, hvorved der ved svigt i fugens vedhæftning er risiko for fugtindtrængning i træværket. Fugen bør lægges bag drypnæsen i bundkarmen.</i>
Ad. 16. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms :	Udkradsning af fuge og udførelse af ny fuge bag drypnæsen vurderes at koste Kr. 5.000,00.
Ad. 16. Forbedringer:	Ingen
Ad. 16. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen

Ad. 16. Eventuelt	Ingen bemærkninger
-------------------	--------------------