

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 15137

Besigtigelsesdato:	Den 10.12.2015
Ejendommen:	xx
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	xx
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S.)	xx
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	xx xx
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermeister xx Indklagedes tømrer yy)	xx
Bilag (herunder relevante tilbud):	Ingen.
Datering, navn og underskrift:	xx

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Ad. 1. Der er ikke undertag eller understrygning på hovedbygningen. Ad. 2. Der er flere tagsten, der er flækket/defekt på tagfladen. Ad. 3. Trægulve i hovedbygningen er ikke udlagt korrekt.
Klagers påstand:	Ad. 1. Håndværkere har oplyst til klager, at der ikke er undertag eller understrygning på ejendommens tegltag, og at det er et problem. Klager har dog ikke konstateret vandindtrængen heraf. Ad. 2. På taget er der flere tagsten, som er defekte/flækkede på kritiske steder. Forholdet er beskrevet i B.S.' tidligere rapport med karakteren K3, men er ikke nævnt i den seneste, som klager har forholdt sig til ved sit køb. Klager ønsker forholdet udbedret. Ad. 3. I hovedbygning er trægulve ikke samlet efter anvisning, idet endestødsamlinger ikke overholder forskriften på 500 mm. Ligeledes vurderes det, at gulvet ikke har 10 mm luft til væggene, idet de bl.a. gynger. Forholdet ønskes udbedret.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet, 8°C.
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Ad. 1. Der er ikke undertag eller understrygning på hovedbygningen. Ad. 2. Der er flere tagsten, der er flækket/defekt på tagfladen. Ad. 3. Trægulve i hovedbygningen er ikke udlagt korrekt.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad. 1. Vedrørende et evt. manglende undertag/mørtel er der tale om en skjult konstruktion, da skråvægge er beklædt til kip og evt. undertag eller understrygning er ikke en tilgængelig konstruktion. Ad. 2. B.S. har tilbudt K.L. compensation for udbedring af skaden. Det anslåede beløb til udskiftning af ca. 5 tagsten, som er nødvendige, kan sagtens udbedres for ca. 3.000,- - 5.000,00 kr. Derudover har sælger oplyst til B.S., at han sammen med K.L. har gået rundt om huset og de i fællesskab har besigtiget taget. Ligeledes er forholdet nævnt i den af B.S. tidligere udarbejdede tilstandsrapport. B.S. har desværre fået slettet bemærkningen i den nye tilstandsrapport. B.S. vil gå ud fra, at K.L. har set en tidligere udarbejdet rapport og her set skaden benævnt med K3. Ad. 3. Gulvet er lagt oven på blændgulv med varmeslanger. Og at samlingerne ligger med lille forskydning i endestødene nogle steder er ikke en fejl, der giver risiko for skader, da gulvet ikke er bærende, men ligger oven på et blændgulv ifølge sælger, forholdet er rent kosmetisk.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 1 - Der er ikke undertag eller understrygning på hovedbygningen	Ad. 1. Hovedbygningen er en pudset muremester-villa fra 1933. Tagdækningen er teglsten, og det skønnes at være det oprindelige. Indvendigt er der opsat pladebeklædning til kip, og det er derfor ikke muligt at besigtige evt. undertag/mørtel understrygning for gipsplader, skønnet isolering m.m. Billede 3 + 4. Udvendigt er det fra tagkant ikke muligt at se et evt. undertag afsluttet i tagrender, og ved besigtigelse af teglstenene skønnes det at der er tale om den oprindelige tagdækning og ud fra det skønner syn- og skønsmanden, at taget oprindeligt har været understrøget, hvilket også kan anes ved hjørner på teglstenene. Billede 5. Tagstenene ligger tæt, og det er ikke muligt at løfte tagsten enkeltvis, hvilket ej heller er en del af huseftersynsordningen. Syn- og skønsmanden ser ikke dette som en skade på huset, hvad end der er undertag eller ej. Tegltaget kan vedligeholdes udvendigt fra, og vedligeholdelse vil bestå i udskiftning af skadede/defekte tagsten samt evt. overstrygning ad åre, såfremt der kommer problemer/vandindtrængen fra fygesne m.m. Ingen – Det er tale om et skjult forhold, og umiddelbart ikke nogen skade. Eventuelt etablering af undertag vil kræve, at hele tagdækningen skiftes, hvilket skønnes nødvendigt.
Konklusion.	
Fejl og forsømmelser.	
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 2 – Der er flere tagsten, der er flækket/defekt på tagfladen.	Ad. 2. Ved besigtigelse fra terræn og stige ved tagkant kunne der på sydsiden konstateres nogle frostskaadede tagsten samt nogle reparerede/fugede tagsten. Billede 6 + 7.
Konklusion.	Der er p.t. ikke registreret vandindtrængen jf. K.L., men de frostskaadede/fugede tagsten bør skiftes. K.L. oplyste, at det drejer sig om ca. 20 tagsten. Dette antal kunne syn- og skønsmanden ikke umiddelbart se, idet der kun var 5-6 stk. synlige, dog kan kvisttaget ikke besigtiges fra terræn/stige.
Fejl og forsømmelser.	Forholdet skulle have været nævnt i tilstandsrapporten, som B.S. også er enig i, og har oplyst, at der er tale om en fejl ved fornyelsen af den tidligere tilstandsrapport. <i>K3 – Der er flere defekte tagsten på østsiden af tagdækningen – ved kvisten.</i> <i>Note: Der er risiko for vandindsivning til konstruktionen.</i>
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.	Der skønnes at være tale om en mindre murer-mæssig eftergang på østsiden af taget – udført fra tagstige og omkostningerne skønnes til kr. 7.500,-.
Forbedringer.	Ingen – Der er tale om normal, løbende vedligeholdelse af et ældre tegltag.
Eventuelle forligsdrøftelser.	B.S. har tilbudt kr. 3.000,- - 5.000,- som kompensation.
Eventuelt.	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 3 - Trægulve i hovedbygningen er ikke udlagt korrekt.	Ad. 3. Der er udlagt et nyere dækparket klikgulv på gulvene i stueplan og gang – værelse på 1. sal. Det skønnes, at gulvet er udlagt på et blændgulv/undergulv. Ved besigtigelse fremstår gulvet nogle steder lidt "eftergivende" ved normal færden rundt på arealerne. Det er muligt, når man kigger på andre personer, der går over gulvet, at se, at gulvet trykkes lidt ned ved betrædning. Årsagen til "bevægelserne" skønnes, at gulvene er lagt for tæt til kanterne af rummene, og der er ikke overholdt de min. 10 mm afstandskrav ind mod væggene, hvorved gulvet ligger i spænd og ikke kan arbejde over årstiden og forskellige fugtforhold i boligen. Et gulv skal kunne arbejde, idet variationen i bl.a. den relative fugtighed i rummene gør gulvbrædder "større eller mindre", afhængig af årstiden og ens egen adfærd i boligen. Det er normal byggeskik, at man forskyder endestødene i min. 30-50 cm afhængig af gulvtype – fabrikat m.m., dog altid varierende, så gulvplankerne ikke kommer til at ligge i et fast mønster. Ved besigtigelsen kan det ses, at der her er endestød, der kun varierer få cm.
Konklusion.	Det er ikke muligt at ændre på endestødene uden at omlægge hele gulvet, og idet der er et undergulv skønnes det primært kosmetisk, og at levetiden er uændret.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad. 3 - Trægulve i hovedbygningen er ikke udlagt korrekt.	Ad. 3.
Konklusion.	Forholdet med, at gulvet ligger i spænd skønnes at kunne afhjælpes ved at friskære gulvplankerne langs væggene, dvs. fjerne fodpaneler langs væggene i alle rum. I køkken/alrummet – stueetagen – skønnes det at køkkenet må nedtages og reetableres. Forholdet er visuelt synligt, når man kigger på en 2. person, der går rundt på gulvet, men vanskeligt at registrere selv ud fra normal "færdsel" hen over gulvene, der er den undersøgelsesmetode B.S. besigtiger gulve på. Det er vanskeligt for syn- og skønsmanden at vurdere, hvor udtalt/synligt det har været ved B.S.' besigtigelse, idet forholdet ligeledes er meget afhængigt af møbleringen – samt de tidligere nævnte forhold i boligen med de tidligere ejere.
Fejl og forsømmelser.	Ingen – med henvisning til ovenstående. B.S. går normalt alene rundt, hvorfor der i huseftersynsordningen er tale om et skjult forhold.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.	Omkostninger til fjernelse af problemet, friskære plankerne, evt. lægge afstands-klodser, genmontere planker og pletmaling, inkl. ned- og opsætning af køkken skønnes til kr. 40.000,-.
Forbedringer.	Ingen – Der skønnes kun at være tale om udbedring/reparation.
Eventuelle forligsdrøftelser.	Ingen.
Eventuelt:	Ingen.

FOTOS

J. nr. 15137

- 1. Huset set fra syd (øst)**
- 2. Huset set fra nord (øst)**

3. Loftsbeklædning til kip

4. Loftsbeklædning til kip

5. Der anes indvendig mørtelunderstrygning ved hjørner på tagsten
6. Et par skadede/fugede tagsten til venstre for kvisten (rød fugemasse)

7. Et par skadede tagsten ved gavl – Til højre for kvisten
8. Kvisttag kan ikke besigtiges fra teræn/eller stige pga. højden

9. Køkkengulv – Med elementer

10. Lille variation i afstanden ved endestød

11. Lille variation i afstanden ved endestød

12. Gulvbrædder skønnes lagt tæt/op mod væg