

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Gavlvindue i vest og nordgavl mangler inddækning, risiko for vandindtrængen. 2. Gavlvinduer i syd og nordgavl er ikke monteret forskriftsmæssig med løs lodpost (brandudgang). 3. Der er gyngende gulv i stuen. Klagen blev under besigtigelsesforretningen udvidet med en klage over gyngende gulv i spisestuen. Indklagede accepterede, at spørgsmålet bliver behandlet sammen med de øvrige klagepunkter. 4. Der er ulovlig og brandfarlig cellotex og flamingoisolering på væggene. 5. Der er ulovligt indmurede rørkonstruktioner i badeværelse og i gangen, der er endvidere samlinger med kobber/jern. 6. I husets nordende er der en tilbygning, hvor der er konstateret alvorlige revner, fundamentet synker muligvis.
Klagers påstand:	Kendes ikke endnu, afventer at ankenævnet eller ejerforsikringen sætter tal på, se dog overslag vedr. VVS, bilag 2.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB fastholder sin forklaring, som anført i brev af 17.03 til advokat
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Klart og solrigt.

Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Gavlvindue i vest og nordgavl mangler inddækning, risiko for vandindtrængen.	Den ene overgavl er beklædt med en 1 på 2 træbeklædning. Beklædningen er ført ned over overkarmen på vinduet. Se foto nr. 1. Den anden overgavl er beklædt med vandrette brædder på klink, også her er bræddebeklædningen ført ned over overkarmen på gavlvinduet. Se foto nr. 2.
Ad 1. Konklusion:	Der kan ikke konstateres fejl. Metoden med at lade bræddebeklædningen gå ned over overkarmen er helt almindelig forekomme, og der er efter skønsmandens vurdering ikke risiko for skader som følge heraf.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Besvarelsen udgår.
Ad1. Forbedringer:	Besvarelsen udgår.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Besvarelsen udgår.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Gavlvinduer i syd og nordgavl er ikke monteret forskriftsmæssig med løs lodpost (brandudgang).	Der er 2 stk. 2 fags sidehængte og 1 stk. 3 fags sidehængte bondehusvinduer i tagetagen. Der er ikke demonterbare lodposter i nogen af vinduerne, og de opfylder ikke kravene til redningsåbningers fri højde og bredde. Se foto nr. 2, 3 og 4.
Ad 2. Konklusion:	Det er ikke åbenlyst, at vinduerne i tagetagen ikke opfylder Bygningsreglementets krav til redningsåbninger. Kravet er, at summen af bredden og højden på det oplukkelige vindue mindst skal være

	1,5 m, og at hverken bredden eller højden må være mindre end 0,5 m. Huseftersynsordningen kræver efter min vurdering ikke, at vinduer kontrolmåles for at kunne fastslå, om de opfylder kravene til redningsåbninger.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Omkostningerne til etablering af 2 stk. demonterbare lodposter i 2 fags vinduerne anslås til kr. 500,00 incl. moms.
Ad2. Forbedringer:	Ingen. Opfyldelse af myndighedskrav anses ikke for en forbedring.
Ad2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Der er gyngende gulv i a. stuen og i b. spisestuen.	Ad. a: Det kunne konstateres, at trægulvet i stuen mod nordvest fjedrede noget, og at gulvbrædderne var gået lidt fra hinanden i samlingerne. Gulvet er et nyere trægulv. Se foto nr. 5 og 6. Ad. b: Trægulvet i spisestuen er et meget gammelt trægulv, formentlig over 100 år gammelt. Gulvet fjedrer meget kraftigt, og gulvet har sat sig en del op mod klinkegulvet i køkkenet. Se foto nr. 7 og 8. En efterfølgende destruktiv undersøgelse, bestilt af forsikringsselskabet, viser, at der er gul tømmer svamp af rådagtig karakter, blåsplint og rådborebiller i gulvbjælkerne. Se vedlagte bilag I, kopi af svampeundersøgelse nr. _____ udført af _____.
Ad 3. Konklusion:	Ad. a: Det er ikke muligt at vurdere, om trægulvet har fjedret, og/eller at brædderne var gået fra hinanden på besigtigelsestidspunktet den _____. 2002.

	Ad. b: Trægulvet i spisestuen skønnes at have fjedret kraftigt, også på besigtigelsestidspunktet.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Ad. a: Ingen. Ad. b: Der burde have været gjort opmærksom på, at gulvet fjedrer kraftigt, og at der efter al sandsynlighed er råd i gulvbjælkerne, da gulvet er meget gammelt og ligger direkte på jord. Karakteren burde have været K3, og i bemærkningerne kunne det have været anført, at forholdet er almindelig forekommende i gulve af denne alder og konstruktion.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ad. b: Omkostningerne til et nyt trægulv på støbt underlag anslås til ca. kr. 20.000,00 incl. moms.
Ad 3. Forbedringer:	Et nyt gulv anses for en 100% forbedring.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Der er ulovlig og brandfarlig cellotex og flamingo isolering på væggene.	Bagmure og skillevægge var tapetserede/malede på en hård beklædning, der ikke kan være af cellotex. Klageren oplyste, at det var en fejl, at der var klaget over cellotexbeklædning, idet det ved en destruktiv undersøgelse havde vist sig, at væggene var beklædt med 12 mm spånplader, og at der bag disse var flamingo isoleringsplader, der står direkte op mod bagsiden af bindingsværksmuren.
Ad 4. Konklusion:	Der er ingen synlige tegn på, at væggene er isoleret med flamingo, hvorfor forholdet ikke er omfattet af huseftersynsordningen.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter incl.	Ingen.

moms :	
Ad 4. Forbedringer:	Ingen.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Der er ulovligt indmurede rørkonstruktioner i badeværelse og i gangen, der er endvidere samlinger med kobber/jern.	I brusenichen i badeværelset er der opsat en skrå kasse af rustfrit stål. Kassen står løst oven på gulvet, og bag kassen er der halvvejs indstøbte vandrør med begyndende rust/tæring i det ene rør. Se foto nr. 9 og 10. Endvidere kunne det konstateres, at ballofixen på vandrøret til toilettet var delvis nedstøbt i gulvet. Herudover kunne der partielt konstateres sammenblanding af galvaniserede rør og kobberrør, og generelt bar installationerne tydelig præg af at være udført af en ikke faglært.
Ad 5. Konklusion:	Der er åbenlyse fejl og skader i Vvs-installationer.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Indklagede burde have bemærket de ulovlig indstøbte rør i brusenichen samt sammenblandingen af kobber og jern, ligesom det generelle billede af selvbygger udført rørarbejde, burde have været bemærket. Karakteren burde have været K3 for de indstøbte rør og sammenblandingen af kobber og jern, og UN for installationerne generelt.
Ad. 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ifølge bilag 2 anslås prisen for lovliggørelse af installationerne til kr. 41.250,00 incl. moms.
Ad 5. Forbedringer:	Lovliggørelse anses ikke for en forbedring.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 6. I husets nordende er der en tilbygning, hvor der er konstateret alvorlige revner, fundamentet synker muligvis.	Det kunne konstateres, at tilbygningen sætter sig . I sammenbygningen mellem bygningerne kan der konstateres små differenssætninger, som normalt altid opstår, når der bygges til op mod en eksisterende konstruktion på et senere tidspunkt. Herudover kunne der konstateres revner i bindingsværket, og det kunne konstateres, at terrasse døren binder en del. Klager oplyste, at døren var blevet rettet op efter indflytningen, men at den igen havde sat sig. Revnerne i både murværk og bindingsværk var flere steder udfyldt med elastisk fugemasse. Fugerne var flere steder revnet fra igen. Der henvises til foto nr. 11, 12, 13, 14 og 15.
Ad 6. Konklusion:	Det er ikke muligt at vurdere, om der var synlige revner i de elastiske fuger på besigtigelsestidspunktet, eller om disse revner først har vist sig efterfølgende. I tilstandsrapportens pkt.4.1 anføres bl. andet, at havedøren er utæt og skæv, og forholdet har korrekt fået karakteren K2. Det, at terrassedøren er skæv, og at den binder, er ikke tydelige tegn på, at der skulle være sætningsproblemer i tilbygningen.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Der kan ikke påvises fejl.
Ad. 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Kan ikke vurderes, før der er udført geotekniske undersøgelser.
Ad 6. Forbedringer:	Ingen.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.