

	Skønsmandens erklæring
Data om ejendommen:	Ejendommen er et enfamiliehus i en etage. Ejendommen er opført i år 20xx. Det bebyggede areal er 162 m². Ejendommen er beliggende i et villakvarter, hvor det ikke udsættes for særlige aggressive vejrpåvirkninger. Ydermuren er hulmur med udvendig skalmur af tegl. Taget er sadeltag med bjælkespær. Udvendig beklædning er tegl. Køber overtog ejendommen i 20xx.
Oversigt over klagepunkter:	1. Fuge mellem udhæng og hhv. murværk og vinduespartier. 2. Ufærdige samlinger mellem fremspringende udvendige døre og vinduer. 3. Skæve og gyngende gulve. 4. Undertag er ikke stramt oplagt, og der forekommer slidhuller. 5. Skæve indvendige vægge.
Klagers påstand:	Ad 1 Facader er opmuret, og dør-/vinduespartier er monteret efter, at udhænget er beklædt. Det gør det meget svært at udføre korrekt fugelukning. Ad 2 Mellem vinduer og døre, som springer frem i facaden, er samlingen mellem karmene ikke lukket, isoleret eller afdækket. Det medfører risiko for kondensdannelse. Ad 3 Gulv lægger ikke i vage. Der er op til 41 mm højdedifference på en 2 m retskede. Gulv har "pilhøjde" i opholdsstue, strøer hviler ikke på underlag, så gulv gynger, og møbler ryster, når man går forbi. Gulv i opholdsstue varierer + - 4 mm på en 2 m retskede. Ad 4 Undertag ikke oplagt i henhold til fabrikantens anvisning. Der er slidtæring i dugen grundet for løs oplægning. Straks efter indflytningen konstateredes generende støj på grund af undertagets blafren. Ad 5 Indvendige vægge er ikke i lod og meget ujævne, 2-3 cm på en 2 m retskede.

Forklaring fra den bygnings-sagkyndige:	Den bygningssagkyndige var ikke til stede ved skønsforretningen.
Vejret på besigtigelses-tidspunktet:	Overskyet med byger.
Øvrige forhold:	Ejerskifteforsikringsselskabet har tilbudt at yde hel eller delvis dækning for så vidt angår flere af klagepunkterne. Omfanget af dækning er endnu fastlagt.

	Skønsmandens erklæring
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 1. Fuger	Omkring hele bygningen er der et relativt bredt, vandret udhæng. Flere steder er vindues- og dørpartier skudt frem foran facaden, men holder sig inde under udhænget. Fremspringende vinduesparti uden fugning mod udhæng. Der er tilsyneladende monteret udhængsbeklædning før opmuring af facadens skalmur. Såvel murkronen som vindues-/dørpartiernes overkanter slutter ca. 10-15 mm under udhænget. Manglende fugning over murværk. Såvel over murværket som over vindues-/dørpartierne er udhængsbrædderne ført et stykke ind over bygningsdelenes udvendige plan. Fugen er ikke udfyldt.
Ad. 1. Konklusion:	Mellem murværket og udhænget kan og bør der udføres elastisk fuge på normal vis. Ved de fremspringende snedkerpartier rammer enderne af udhængsbrædderne disse under en skæv vinkel. Da der er åbne fuger mellem udhængsbrædderne, er det her ikke muligt at etablere effektiv fugelukning ved fugning mellem udhængsbrædderne og snedkerpartierne. Her bør konstruktionen ændres, således at der etableres

	Skønsmandens erklæring
	et bræt, som følger forløbet af snedkerpartierne, og som placeret i plan med udhængsbrædderne kan danne underlag for elastisk fugemasse.
Ad. 1. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Det burde have været omtalt med karakteren K2.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgift inkl. moms:	Kr. 20.000
Ad. 1. Forbedringer	
Ad. 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad. 1. Eventuelt	

	Skønsmandens erklæring
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 2. Ufærdige samlinger mellem fremspringende udvendige snedkerpartier	Snedkerpartier, som er skudt frem foran facadeplanet, mødet nabo-snedkerpartiet under vinkler på hhv. 90 og 135 grader. Sidekarmene, som mødes i disse vinkler, er stødt tæt sammen på den indvendige side, men har på grund af vinklen en afstand, hvis størrelse er afhængig af den aktuelle vinkel. På den indvendige side er fuget mellem snedkerelementerne med elastisk fugemasse. Ufærdig samling. Udvendig mangler færdiggørelse med isolering og beklædningsplade eller tilsvarende.
Ad. 2. Konklusion:	Den manglende beklædning og isolering medfører risiko for kondensdannelse på snedkerpartiernes indvendige side. Der bør monteres isolering og udvendig beklædningspanel mellem sidekarmene.
Ad. 2. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Det burde være omtalt med karakteren K3.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgift inkl. moms:	Udgiften til udbedring vurderes at andrage kr. 12.000. Ejerskifteforsikringsselskabet har tilbudt at yde dækning til udbedring, men det er uklart, om dækningen omfatter hele udgiften.
Ad. 2. Forbedringer	
Ad. 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad. 2. Eventuelt	

	Skønsmandens erklæring
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 3. Skæve og gyngende gulve	I opholdsstuen gynger gulvet ved betrædning. Der forekommer skævheder i gulvoverfladerne i bygningen. Mest markant er skævheden i dét, der på plantegningen er kaldt "kontor". Gulv i kontor. Her er der en skævhed i gulvet på op til 12 mm på en 2 m retskede. I de øvrige gulve forekommer højdedifferencer på en 2 m retskede op til ca. 5 mm. I mellemgangen i det spidse hjørne vipper den yderste lille brædestump. I flere af rummene er der steder, hvor gulvbrædderne ikke når ind under fodpanelerne. Revne mellem gulv og fodpanel.
Ad. 3. Konklusion:	I opholdsstuen bør gulvet tages op, og årsagen til fjedringen fastlægges og afhjælpes, før genmontering af gulvbrædder. I kontoret bør gulvet lægges om for at eliminere højdeforskellene. I de øvrige rum skønnes højdeforskellen at være i en størrelsesorden, der gør, at de hermed forbundne gener er så beskedne, at udgiften til afhjælpning er ude af proportioner i forhold hertil. Det anbefales, at der overalt monteres fejllister, som kan dække fugerne mellem fodpaneler og gulvbrædder.
Ad. 3. Fejl og forsømmelser:	Forholdene er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Skævheden i gulvet i kontoret burde være nævnt i rapporten med karakteren K2. Skævheden i de øvrige gulve kan kun afsløres ved systematisk anvendelse af retskede og vaterpas. Erfaringsmæssigt sker der bevægelser i trægulve alt afhængig af temperatur- og fugtforhold. Hvor fjedring kan opleves i et møbleret rum, kan den elimineres af vægten fra møbler. Skønsmanden kan ikke afgøre, om BB kunne opleve det fjedrende gulv ved hans besigtigelse i xxxxx 2002. Fugen mellem gulvbrædderne og fodpanelerne burde have været omtalt i tilstandsrapporten med karakteren K1.
Ad. 3. Overslag over udbed-	Prisen for omlægning af gulvet i kontoret vurderes at

	Skønsmandens erklæring
ringsudgift inkl. moms:	andrage kr. 8.000. Prisen for montering af fejelister vurderes at andrage kr. 4.000. Prisen for omlægning af gulvet i stuen vurderes at andrage kr. 18.000. Ejerskifteforsikringen har "anerkendt de gyngende gulve i stuen, forudsat at klageren kan påvise en konstruktionsfejl."
Ad. 3. Forbedringer	
Ad. 3. Eventuelle forligs-drøftelser:	
Ad. 3. Eventuelt	

	Skønsmandens erklæring
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 4. Undertag	Over de centrale rum køkken, alrum og opholdsstue er der en lukket tagkonstruktion. Over den øvrige del af huset er der tilgængeligt tagrum. Her ses undertaget at hænge markant. Hængende undertagdug. Lokalt er der små huller i dugen. Hullerne befinder sig ud for tagstenenes fastgørelsesbeslag. Beslagene kan ikke ses men føles, når dugen løftes. Slidhul i dugen. Ved gavlene er undertaget ikke ført ud til det yderste spærfag. I henhold til det oplyste er der efter samråd med leverandøren af tagdugen monteret rør af isoleringsmateriale midt i spærfagene over ca. 60% af taget. Dette er udført i 2003 for at hindre den støj, som blafren af undertaget medfører. Erfaringsmæssigt kan der opstå slitage på undertagdugen ud for isoleringsrør, oplagt som her. Især når dugen er slap, som det her er tilfældet. Det skyldes, at der stadig er "plads til", at dugen kan blafre. Kvalitetsmæssigt vurderes den anvendte undertagdug at være relativ lav.
Ad. 4. Konklusion:	Ud fra en samlet vurdering er det skønsmandens opfattelse, at undertagdugen bør udskiftes. Dette kræver selvsagt demontering af tagstenene. I forbindelse med retableringen bør anvendes en tagdug af bedre kvalitet.
Ad. 4. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er vedr. undertaget med karakteren K1 anført: "Ved gennembrydning af undertag er der ikke anvendt gennemføringsbøsninger." Undertagets manglende stramhed er således ikke anført. Tilsvarende gælder gennemslidningen i dugen. Det er ikke muligt for skønsmanden at afgøre, hvorvidt dugens hængningstendens og/eller slidhullerne i dugen var konstaterbare ved tilstandsrapportens udarbejdelse i

	Skønsmandens erklæring
	xxxxxx 2002.
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgift inkl. moms:	Demontering af tagsten og undertag samt udlægning af nyt undertag og genmontering af tagstenene vurderes at andrage kr. 125.000. Ejerskifteforsikringen har tilbudt at yde dækning, men dækningsomfanget er ikke fastlagt.
Ad. 4. Forbedringer	Kr. 15.000.
Ad. 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad. 4. Eventuelt	

	Skønsmandens erklæring
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 5. Skæve indvendige vægge	På den høje skillevæg fra stuen mod værelserne er der skævheder. I en vandret linie ca. midt mellem gulv og loft skyder væggen sig gennemgående op til ca. 10 mm ind mod stuen. Skævhed i skillevæggen. Et sted, nemlig dér, hvor væggen knækker under en vinkel på 135 grader, svarer skævheden i forhold til lodret præcis til fodpanelets tykkelse på ca. 15 mm. Skævhed ved knækket i væggen. I døråbningen mellem stuen og kontoret er der en uensartethed i vægtykkelsen fra den ene dørfals til den anden på ca. 10 mm. Bundstykke i dør mellem stue og kontor. Det markerer sig tydeligst som en forskydning mellem side- og bundkarm i dørens ene side.
Ad. 5. Konklusion:	Opretning af væggen kan ske ved en kombination af afslibning og spartling af væggen til lodret flade med efterfølgende malerbehandling. I nødvendigt omfang tilpasses og justeres dørene.
Ad. 5. Fejl og forsømmelser:	Skævheden i væggene er ikke omtalt i tilstandsrapporten. En stikprøvevis gennemgang af indvendige vægge afslører ikke nødvendigvis den konstaterede skævhed, som ikke er iøjnefaldende og derfor let overses uden anvendelse af hjælpemidler, herunder vaterpas. Tilsvarende gælder skævheden i væggen mod kontoret.
Ad. 5. Overslag over udbedringsudgift inkl. moms:	Udgiften til opretning af væggen samt følgearbejder vurderes at andrage kr. 15.000.

	Skønsmandens erklæring
Ad. 5. Forbedringer	
Ad. 5. Eventuelle forligs- drøftelser:	
Ad. 5. Eventuelt	