

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. a: Tag: for lav taghældning, b: Utæt tag. 2. Fundament, interimistisk opstillet ventilator 3. Gulve: Gynger, stue og stedvis vaskebrætsstruktur 4. Defekt kloak. 5. EI-installationer: ulovligt udført.
Klagers påstand:	Mangelfuld beskrivelse af ovenstående forhold i tilstandsrapport nr. xxxxxx, med baggrund i de over ejendommen udførte rapporter af tømmermester xxxx xx.xx..2003 og xxxxxx og xxxxxx xx.xx.2003.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	I brev af xx.xx.2003 og brev af xx.xx. 2004 afviser indklagede sagen, med henvisning til at det i tilstandsrapporten skrevne samt tagbelægningen er skiftet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet efter sne og ca. 0 grader.
Øvrige forhold:	Ejer har haft taget overdækket med pressinger siden overtagelsen for at undgå vandindtrængning i huset. Undertegnede har efterfølgende været på ejendommen 2 gange for at observere og tage billeder af tagbelægning, som følge af at denne var med sne ved den egentlige syn og skønsforretning. Efterfølgende besøg er klager og indklagede orienteret om.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1a	Tagbelægningen er opmålt til at have en hældning på henholdsvis 17,4 grader og 18,75. Taget er belagt med henholdsvis nyere vingetagsten med undertag af fabrikat "Tyvek" og ældre bølgeeternit tag.
Ad 1. Konklusion:	Tage med vingetegl og undertag skal ifølge Dan-tegls anvisninger have en hældning på minimum 25 grader
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Da taghældningen på taget er ringe, bør dette give den byggesagkyndiges anledning til at undersøge om hældningen er tilstrækkelig. Dette ser ikke ud til at være sket. Der er under alle omstændigheder ikke bemærket noget om dette i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Skyld vedrørende nærværende punkt er set i sammenhæng med punkt 1b.
Ad 1. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Tegl som det her er anvendt, kan ikke anvendes på en taghældning som den her forekomne, hvorfor det anbefales at vælge en anden form for tagbelægning. Dette kan enten være bølgeeternit eller tagpap. Pris på noget sådant vurderes til kr. 175.000 incl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Da de forekomne vingeteglsten er af nyere dato, vurderes det at denne belægning burde have "fuld" levetid, hvorfor en ny tagbelægning ikke er en forbedring, blot en nødvendighed under nærværende forhold.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1b	Tegl belægningen er på flere punkter ikke færdiggjort, dette ses i særdeleshed i skotrender. Her mangler der tilskæring og tætning i overgang mellem sten og rende. Foto 1. Inddækninger ved taget er ikke korrekt håndværksmæssigt udført, hvorved der forekommer flere steder med fare for fugtindtrængning. Foto 2 og 3 Ved rygning forekommer der revnede rygningsssten både ved tegl og eternit. Foto 4 og 5 Ved bølgeeternit forekommer der afskallinger, i bunden af plader. Foto 6 Der forekommer løse og manglende sten og tagsten som ikke ligger ordentligt. Foto 3 Vingetagsten er enkelt sted lagt med kant mod kant, hvorved at den ene sten ikke ligger over den anden. Foto 3 Tagbelægning er udført uden fodblik. Foto 3 og 7 Enkelte steder mangler tagrende foto 7 og 8
Ad 1. Konklusion:	Tagbelægningen har på flere væsentlige punkter meget alvorlige mangler, der p.t har medført utætheder og som også vurderes at ville forringe tagbelægningens levetid som helhed. Forekomne tagbelægning på hele huset skal laves om og anden tagbelægning skal anvendes se punkt. 1a.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Den byggesagkyndige har i sin rapport nævnt enkelte punkter vedrørende taget og givet det karakteren K1. Dette vurderes på ingen måde at være tilstrækkeligt for et tag som dette med så mange fejl og mangler. Taget burde som helhed have haft karakteren K3 eller UN. Ved generelle kommentarer skriver den byggesagkyndige at: ejendommen er generelt sund og velbygget. Dette vurderes ikke at være tilfældet og må betegnes som en vildledning.
Ad 1. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Der henvises til punkt 1a desangående.
Ad 1. Forbedringer:	Der henvises til punkt 1a desangående.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2	Der er opstillet en intermistisk ventilator på husets vestside, under en midlertidig opstilling af mursten og tagsten.
Ad 2. Konklusion:	Denne ventilators berettigelse er ikke umiddelbart til at vurdere. Ventilatoren er en ventilator som er beregnet til montering på tag.. Foto 9 og 10
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Forekomne ventilator er intermistisk opstillet og er af en type som ikke er lavet til ventilering af krybekældre. Såfremt den byggesagkyndige ikke har følt at denne har haft tilstrækkelig kendskab til hvordan ventilering af krybekældre skal udføres burde nærværende forhold have fået karakteren UN. I stedet er der givet en kommentar under bygningskonstruktioner der i princippet også mener UN, men som står det forkerte sted. Et forsøg på at skrive sig ud af en UN uden at give karakteren
Ad 2. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Nærværende forhold kræver nærmere undersøgelse. Hvad der eksakt er problemet lader sig ikke gøre ved en ikke destruktiv undersøgelse. Etablering af ventilator i soklen til ventilering af krybekælderen vurderes at kunne gøres for kr. 10.000,- incl moms.
Ad 2. Forbedringer:	Ovenstående vurderes som en forbedring, da forekomne er en intermistisk opstilling.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3	I stue forekommer enkelt område hvor gulv gynger, er en smugle eftergivende. I værelse har trægulvets overflade vaskebrætsstruktur. Foto 11.
Ad 3. Konklusion:	Gulvet gynger en smugle, dette kan hænge sammen med gulvets spinkle konstruktion. Der vurderes dog ikke at der er fare for skader i denne forbindelse, eller mindsket anvendelighed af gulvet. At trægulve i et sommerhus har vaskebrætsstruktur er sædvanligt p.g.a. de relativt store udsving der er i forbindelse med fugt og temperaturer.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Vedrørende gulve vurderes der ikke at være begået fejl og forsømmelser fra den byggesagkyndiges side.
Ad 3. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Udbedring af gulv i stue, i det omfang det lader sig gøre vurderes til kr. 5.000,- incl . moms. Gulv med vaskebrætsstruktur kan slibes, hvilket kan gøres for kr. 3.000,- incl moms.
Ad 3. Forbedringer:	Ovenstående er ikke forbedring.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 3. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 4	Defekt kloak, er blevet udbedret . Udbedringen er sket for ejerskifteforsikringens regning, bortset for en selvrisko på kr. 1200,-
Ad 4. Konklusion:	Vedrørende kloaken var der ved gennemgangen ikke muligt at se evt. skader p.g.a. at disse var udbedret.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Den byggesagkyndige er ikke forpligtet til at undersøge funktion af afløb og ej heller skjulte installationer, hvorfor der ikke i denne forbindelse kan pålægges den byggesagkyndige at have begået fejl og forsømmelser.
Ad 4. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Ved nærværende punkt udestår der et beløb på kr. 1.200,- som køber har betalt i selvrisko.
Ad 4. Forbedringer:	Ovenstående er ikke forbedring.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 4. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 5	El-installationerne er på flere punkter udført ulovligt og er stedvist med åbenlyse defekter: Flere kontakter er defekte, hvilket ses ved stikkontakter i panelunderlag og ved dørgericht i køkken. Foto 12 og 13 Ved hovedtavle er kabler ikke dækket af. Foto 14 Under køkkenvask er tilslutning af varmtvandsbeholder udført med kronmuffe. Foto 15 Strøm til skur og udvendig ventilator er trukket i blød ledning. Foto 16
Ad 5. Konklusion:	El-installationen er på flere punkter åbenlys ulovlig og med defekte elementer.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Nærværende forhold vedrørende el-installationen begrænser sig ikke til funktion, Her er der åbenlyse forhold som bør bemærkes med enten K2 eller UN.
Ad 5. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Det vurderes at el-installationen skal gennemgås af en el-installatør, og prisen for de krævede udbedringer vurderes til kr. 10.000,- incl moms. Det skal bemærkes at nærværende beløb er et overslagsbeløb, da det endelige omfang af krævede udbedringer ikke er kendt..
Ad 5. Forbedringer:	Ovenstående er ikke forbedring.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 5. Eventuelt	