

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Utætheder ved døre og vinduer. 2. Utæthed ved skotrender 3. Mangel på blød fuge i bunden af brusekabinen
Klagers påstand:	1. Dækning af selvrisiko, kr. 10.000 for udskiftning af havedør og udskiftning af tætningslister 2. Istandsættelse/tætning af skotrender 3. Fugning af brusekabine
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Huset er besigtiget i sommeren 2004, hvor det ikke har været muligt at bemærke utæthederne ved døre og vinduer. Utæthederne ved terrassedøren og 4 stk. Velux ovenlysvinduer må betragtes som almindeligt forekommende vedligeholdelsesforhold, som er relativt nemme at udbedre med justering og udskiftning af tætningslister. Ved indklagedes genbesigtigelse var der snedække, hvorfor skotrendernes tilstand ikke kunne vurderes. Indklagede har ikke tidligere været præsenteret for et eventuelt fugeproblem i brusenichen, men har den opfattelse, at udførelse med en fast fuge var en gængs udførelsesmetode på opførelsestidspunktet. Det har ikke givet anledning til problemer i huset.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Ved syns og skønsforretningen var det solskin og + 10° C
Øvrige forhold:	Huset er et Kalmar fritidshus, som senere har ændret status til enfamiliehus. Huset adskiller sig ikke konstruktivt og udførelsesmæssigt fra andre Kalmar fritidshuse.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Utæthed ved døre og vinduer	Ved terrassedøren kan skimtes lys nederst ved den lodrette del af døren, ved samling mellem dørplade og dørkarm. Ved at holde en retskede mod bundstykket af havedøren, kan der konstateres et usædvanligt forhold, idet dørens bundstykke krummer i vandret plan. Dette bidrager til utæthed mellem dørens bundramme og bundkarm. Endvidere bidrager det til en noget træg funktion af havedøren. Ved ovenlysvinduerne ses slidte tætningslister. Ved de øvrige oplukkelige vinduer er der ligeledes slidte tætningslister.
Ad. 2. Utæthed ved skotrender	KK oplyser at der er flere knækkede tagplader og slidt tagpap ved skotrenderne. Skønsmanden har ikke kunne konstatere dette ved en visuel besigtigelse fra jordniveau, idet det bemærkes, at hustypen har så lave facader, at det ikke kræver stige for at besigtige skotrender og tagflade. Skotrenderne er primitivt udførte med tagpap i stedet for zink og uden skotrendelægte som opkant. Mellem bølgeeternitpladerne og skotrenderne er tætnet med asfaltimprægnerede skumbølgeklodser, hvis funktion er at hindre slagregn og fygesne i at trænge ind i tagkonstruktionen. Skumbølgeklodserne nedbrydes med tiden, hvorfor en udskiftning heraf må påregnes udført hvert 10. til 15. år. Uanset skumbølgeklodsernes tilstand vil der ved den pågældende skotrendeløsning altid være en risiko for, at smeltevand og slagregn vil kunne ophobes og trænge ind i tagkonstruktionen.
Ad. 3 Fugning af brusekabine.	Fugen mellem bund og sokkelflise i brusenichen er udført som hård cementfuge. Ved eftersynet er der ikke konstateret revnedannelser i denne cementfuge, og ved måling med kapacitetsmåler (fugtmåler) er der kun konstateret ganske let forhøjet fugt i bunden af brusenichen
Ad 1. Konklusion:	Det skønnes ikke muligt at skabe en tæt havedør med problemfri funktion uden helt at udskifte døren. De øvrige tætningsproblemer ved vinduer og dør i

	gavl kan klares ved udskiftning af tætningslister og almindelig justering.
Ad 2. Konklusion:	Ved at udskifte skumbølgeklodserne vil hovedparten af problemet være løst og skotrenderne vil konstruktivt være bragt op til niveau med den oprindelige udførelse. Såfremt problemet skal løses fuldstændigt vil det kræve en konstruktiv ændring af skotrenderne i form af montering af skotrendelægter og dækning med zink.
Ad 3. Konklusion:	Der er ikke konstateret fejl ved fugningen af brusenichen. Det kan imidlertid anbefales at udskære fugen i bunden af brusenichen og fuge med silicone. Dette nedsætter risikoen for upåagtede revnedannelser, udsivning og vandskader.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Utæthederne ved døre og vinduer skønnes ikke at have været visuelt konstaterbare ved huseftersynet. Det krumme bundstykke ved havedøren er så usædvanligt, at det ikke kan bebrejdes den bygningssagkyndige, at have overset dette. Den træge funktion i havedøren ligger i den del af dobbeltdøren, som normalt ikke åbnes. Det er ikke pålagt den bygningssagkyndige at fuktionsafprøve samtlige døre og vinduer. Da nedslidningsgraden i tætningslisterne ikke adskiller nærværende hus negativt i forhold til tilsvarende huse af samme alder og konstruktion, skal dette ikke nævnes i en tilstandsrapport.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Der er fra sælgers side ingen oplysninger om utætheder ved skotrenderne. Der er ingen synlige tegn på skader ved tagpappen i skotrenderne, og skumbølgeklodsernes tilstand kan ikke konstateres i form af gennemtrængende lys, idet den indvendige loftbeklædning følger spærene og er ført til tagkip. Skumbølgeklodsernes tilstand adskiller ikke huset negativt i forhold til tilsvarende huse af samme alder og konstruktion, hvorfor dette ikke skal nævnes i en tilstandsrapport. Skotrendernes konstruktion kunne være nævnt i tilstandsrapporten, idet udførelsen ikke følger gængse forskrifter for udførelse af skotrender. Konstruktionen indebærer en vis risiko for utæthed. Konstruktionen svarer imidlertid til den tilsvarende

	konstruktion i andre Kalmar-huse, hvorfor det ikke kan bebrejdes indklagede at have undladt omtalen heraf i tilstandsrapporten.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udskiftning af havedør og udskiftning af tætningslister ifølge tilbud fra tømremester Bent Christensen: Havedør kr. 11.625 Tætningslister kr 3.500
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udskiftning af skumbølgeklodser Kr. 5.600 Merpris for nye skotrender Kr. 20.000
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Fugning af brusekabine: Kr. 2.000
Ad1. Forbedringer:	Forbedring ved udskiftning af dør skønnes til 70% svarende til Kr. 8.138 Forbedring ved udskiftning af tætningslister skønnes til 90% svarende til kr. 3.150
Ad2. Forbedringer:	Forbedring ved udskiftning af skumbølgeklodser skønnes til 80% svarende til kr. 4.480 Forbedring ved total udskiftning og ny konstruktion af skotrender skønnes til 100% af merprisen
Ad3. Forbedringer:	Forbedring ved udskiftning af fuger skønnes til 100%
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der har ikke været drøftet forlig.
Ad1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.