

	Skønsmandens erklæring J. nr. 5115
Oversigt over klagepunkter:	1. Råds-kader i gulvbelægning ved trappeindgang, som var forsøgt udbedret med cement-filler. 2. Isolering ligger op af tagstenenes underside, og der mangler ventilation. 3. Råds-kader i side- og bundstykker i vinduer samt revnet og mangelfuld kitning. 4. Enkelte vinduer kunne ikke åbnes. 5. Flere tagsten ligger løst, og forskellingen ved skorsten er løs.
Klagers påstand:	Ingen af forholdene er nævnt i tilstandsrapporten. Der er indhentet tilbud på udbedring, som i alt lyder på kr. 172.625. Man var dog klar over, at der skal ske en vis reduktion for eventuelle forbedringer.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB mener at erindre, at der lå et tæppe over det råds-kadede gulv ved bitrappelindgangen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Gråt, bygevejr.
Øvrige forhold:	Forholdene er anmeldt til ejerskifteforsikringsselskabet, som på det foreliggende grundlag har afvist at yde dækning.

	Skønsmandens erklæring J.nr. 5115
1. Rådskalet gulvbelægning	Der kunne konstateres følgende: Reposen umiddelbart indenfor yderdøren til bitrappen er belagt med fyrretræsbrædder. Ca. 20 cm af gulvet, som er tættest på yderdøren, er rådskalet, og de huller, der er opstået, er udfyldt med spartelmasse. (Foto 1). På besigtigelsestidspunktet var der kun ganske lidt opfugtning af gulvbrædderne i det rådskaledede område i forhold til den øvrige del af gulvet. På reposens underside i kælderen kunne der ikke konstateres skader eller opfugtning. Underlaget for gulvbrædderne er ikke beskadiget. Årsagen til rådskalet vurderes at være, at der kan trænge vand ind mellem dørens underkarm og dørbladet. Der er monteret en afdrypningsliste på den udvendige side af dørbladet, men der er ikke etableret fald yderligere på underkarmens overside, som kan lede vandet væk. Der er heller ikke etableret skinne eller tilsvarende foran falsen i underkarmen, som kan hindre vandindtrængen. (Foto 2). Når vinden står på i forbindelse med regnvejr, ledes noget af vandet derfor ind på gulvet via underkarmens overside. Arealet af reposen er ca. 1 m².
Ad. 1. Konklusion:	Gulvbrædderne på reposen bør udskiftes. For at forhindre fortsat vandpåvirkning bør konstruktionen ved døren ændres. Dette kan ske ved en kombination af affræsning på underkarmen, således at fald etableres, og montering af en skinne ved falsen.
Ad. 1. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Jvf. ovenfor mener BB, at der var tæppe på gulvet ved hans besigtigelse, men dette er ikke nævnt i tilstandsrapporten.

	Skønsmandens erklæring J.nr. 5115
	Hvis skaden var synlig på besigtigelsestidspunktet, burde det være omtalt i rapporten med karakteren K2. Samtidig burde BB have vurderet, at årsagen til skaden er den ovenfor angivne fejlkonstruktion af døren. Dette forhold burde være karakteriseret K3.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgift incl.moms:	Prisen for udbedringen: kr. 10.000.
Ad 1. Forbedringer	Kr. 4.000.

	Skønsmandens erklæring J.nr. 5115
2. Isolering hindrer ventilation	Der kunne konstateres følgende: Der er ikke nogen gangbro på hanebåndsloftet. Derfor er færdsel på loftet ikke muligt uden at beskadige isoleringen. Imidlertid er det muligt fra en stige af vurdere forholdene i området omkring adgangslemmen. Herfra ses, at den mineraluld, som hanebåndsloftet er efterisoleret med, er tilpasset omhyggeligt imod tagstenenes underside på en måde, som gør, at ventilationsmuligheden over skrålofterne stort set er hindret. (Foto 3 og 4). Fugtmåling på skrålofterne i tagetagen viste ikke øget opfugtning i konstruktionen. Der skønnes således ikke at være sket skader som følge af den reducerede/manglende ventilation.
Ad 2. Konklusion	På trods af, at der ikke kan konstateres skader som følge af den mangelfulde ventilation, bør denne retableres. Dette kan ske ved at afskære isoleringen parallelt med taget med en stiksav, således at der opstår en forskriftsmæssig ventilationsafstand.
Ad 2. Fejl og forsømmelser	Forholdet vurderes at være en K3 skade/mangel.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgift incl. moms	Prisen for at afskære isoleringen som beskrevet vurderes at andrage kr. 6.000
Ad 2. Forbedring	Kr. 0.

	Skønsmandens erklæring J.nr. 5115
3. Rådskeer i vinduer m.v.	Der kunne konstateres følgende: Vinduerne vurderes at være de oprindelige fra husets opførelse. Efter det oplyste er opførelsesåret 19xx (opførelsesåret er ikke angivet i tilstandsrapporten). Alle vinduer er forsynet med en afdræpningsliste monteret på vinduernes underkarm. Generelt er træværket i vindueskarme og -rammer "stikfast". Ved en del af vinduerne er der nedbrydning i afdræpningslisten. (Foto 6). Ved ét af vinduerne på 1. sal mangler stabeln til det nederste hængsel i et oplukkeligt vindue. Ved nogle vinduer er kitningen revnet/forvitret.
Ad 3. Konklusion	Ved syv af vinduerne bør afdræpningslisten udskiftes. Der bør monteres en ny stabel ved 1. sals vinduet. Kitningen bør eftergås.
Ad 3. Fejl og forsømmelser	Det skønnes, at nedbrydningen i afdræpningslisterne også var tilstede ved BB's besigtigelse af ejendommen d. xx.xx.2003. Der er tale om en K2 skade. Den manglende stabel ved vinduet på 1. sal ses ikke nødvendigvis ved en stikprøvevis gennemgang. Forholdene omkring en defekte kitning henhører under almindelig vedligeholdelse.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgift incl. moms	Prisen for udbedringen af forholdene vurderes af andrage kr. 18.000.
Ad 3. Forbedringer	Kr. 11.000

	Skønsmandens erklæring J.nr. 5115
4. Løse tagsten m.v.	Der kunne konstateres følgende: Enkelte overlæg mellem tagstenene gaber. Dette gælder i særlig grad i tilslutning til de glastagsten, som er indbygget i tagfladen mod haven. (Foto 5). Årsagen hertil er, at krumningen i tværsnittet af glasstenene afgiver fra teglstenenes. Den af KK omtalte løse forskelling ved skorstenen kan ikke registreres.
Ad 4. Konklusion	Der er ikke tale om en skade eller et forhold, som kræver afhjælpning. Tagstenene er understrøget, og understrygningen er intakt - også de få steder, hvor overlæggene gaber lidt ekstra. Der er således ikke behov for afhjælpning.
Ad 4. Fejl og forsømmelser	Der er ikke tale om en skade, som skulle omtales i tilstandsrapporten.
Ad 4. Udbedring	Kr. 0