

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1.Tagkonstruktionen: (nævnt med k1) - råd i lægter/spær - tagspær er ikke fastgjort - skotrender er fejlkonstrueret - taget synker nogle steder 2. Stuegulv (ikke nævnt i rapporten) - Fugtpletter på trægulv ----- 3. Ulovlige el-installationer - Bløde ledninger i væg og i nedsænket loft. (dækkes af xx) 4. Vinduernes lukkemekaniske er defekt. (dækkes af xx) 5. Indvendige mursten i stue er løse flere steder. (dækkes af xx) 6. Afløb i bryggers er utæt. (dækkes af xx) På mødet er oplyst at kun pkt. 1. og pkt. 2. ønskes behandlet på skønsmødet - de øvrige forhold dækkes af xx.
Klagers påstand:	Krav Pkt. 1. Udskiftning af skotrender Pkt. 2. Udskiftning af gulv i stuen i det oprindelige hus (ikke i vinkelbygningen)

Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB/xx anfører : 1. Tagkonstruktion Afviser – og anfører I tidligere tilstandsrapport er angivet utætheder ved skotrender. Utætheder var fuget til, der kunne ikke konstateres forhøjet fugt, der er gjort opmærksomhed på nedbrydningsskader i kehlspær, nedbrydning var standset. Ved genbesigtigelsen blev målt træfugt på 14%. 2. Stuegulv Ved huseftersynet blev konstateret misfarvning på gulv i værelse. Der er taget forbehold for gulve under de faste belægninger – møbler og tæpper er ikke flyttet. Sælger oplyser i sælgeroplysninger at gulve ikke har revner eller fugtskjolder. Forholdet har ikke været synligt ved huseftersynet. Nedennævnte forhold ønskes ikke behandlet : (de dækkes af xx) 3 Ulovlig el-installation Afviser forholdet og anfører at der er tale om ulovlig bygningsinretning og at forholdet falder uden for HE eftersynet. 4. Vinduers lukkemekanisme Afviser forholdet. Manglende funktion er ikke konstateret ved stikprøvevis kontrol. Sælger har oplyst at vinduer og døre fungerer. 5. Løse mursten Der er konstateret revnede fuger ved brændeovn, men ingen løse mursten. Ved genbesigtigelse er ikke påvist løse mursten. 6. Afløb i bryggers

	Der er ikke ved huseftersynet eller genbesigtigelsen konstateret synlige utætheder .
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Ikke oplyst
Øvrige forhold: Oversigt – tidsforløb i sagen	Hændelsesforløbet : Tilstandsrapport er udført d. xx-2005 KK overtager ejendommen d. xx-2005 Klage indgået til Ankenævnet d. xx-2006 (der klages allerede i xx 2005 til ejerskifteforsikringsselskabet) Div. brevveksling. Ejerskifteforsikring er tegnet i xx. Forsikringsselskabet dækker en del af skaderne excl. selvrisiko (oplyst ialt til ca. kr. 11500)

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad pkt.. 1 Tagkonstruktion	Ved besigtigelsen af tag/skotrender kunne konstateres følgende :

Pkt. 2
Stuegulv

Udefra : (se fotos)
Skotrende mod syd lidt deformation/ den har sat sig lidt.

Skotrende mod nord har stedvis intermistisk tætning med tætningsmasse og metalplade langs kant mellem tag og skotrende.

Indefra loftet. (se fotos)
Stedvis lys gennemfald/utætheder langs begge skotrender og misfarvning p.g.a. fugt på underside af skotrender.

Stedvis tætning ved skotrender / tagsten med PU- skum

Der er enkelte steder mørning i skotrende, spær og lægter ved samlinger p.g.a. utætheder ved/i skotrender.

Ved skønsmødet kunne ikke måles forhøjet fugt på undersiden af skotrender.

Alle skader på skotrender, spær og lægter under og ved skotrender kan henføres til utætheder i skotrender og ved overgang mellem skotrender og tagbelægning.

Misfarvning/ mørke pletter på parketgulv.

Det er oplyst at gulvet er afslebet og lakeret efter overtagelsen af ejendommen således at det på nuværende tidspunkt fremtræder anderledes end ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten - inden afslipning var gulvet mørkere og de nu synlige mørke pletter har formentlig været mindre synlige.

På parketgulv i stuen i det oprindelige hus (ikke i tilbygningen) kan stedvis ses mørke pletter på gulvet.

Årsagen til pletterne kendes ikke med sikkerhed.

Der er foretaget fugttekniske undersøgelser under gulvet og kikkert undersøgelser. Konklusionen af disse er, at der ikke er forhøjet fugt/fugtskader under gulvet.

	Pletterne på gulvet skønnes at være opstået p.g.a. urin fra husdyr (evt. hund eller kat). Gulvet i stuen giver stedvis efter / fjedre. Ved betrædning giver gulvet generelt lidt efter og enkelte steder temmelig meget – formentlig p.g.a. mangelfuld opklodsning. Ved radiator ses manglende færdiggørelse/eller skade på gulv i hjørne. (det er oplyst at xx dækker denne mangel/skade.) Gulvet er det oprindelige fra husets opførelse i 1973. De mørke pletter på gulvet vurderes ikke at kunne repareres partielt.
Konklusion vedr. pkt. 1	Den samlede konklusion vedr. : Tagkonstruktionen : De synlige skader i/ved skotrender (incl. spær+ lægter m.v. vurderes overvejende opstået p.g.a. utætheder i og langs skotrenderne – BB beskriver, at der er problemer med tætning ved skotrender og giver karakteren K3. Endvidere anføres, at der er nedbrudt træ i skotrende brædder og kehlspær – denne del gives karakteren K1 fordi skotrenderne forekommer tætte ved besigtigelsen. Karakteren K1 kunne også have været (mere korrekt) UN - idet denne karakter medfører øget opmærksomhed fra køberside og når en skotrende har været utæt vil det være vanskeligt at konstatere omfanget af skader på svært tilgængelige steder – før en adskillelse. Forholdet kunne være mere precist beskrevet af BB – men anses dog for dækkende p.g.a. karakteren k3.
Konklusion vedr. pkt. 2	Gulvet i stuen - misfarvning/skjolder og fjerdring.

	Ejendommen var møbleret ved besigtigelsen – Dele af gulvet har ikke været synligt. BB oplyser at der er en skjold - fugtmisfarvning på gulv i værelse – men ikke at der er misfarvning i stuen – BB var derfor formentligt opmærksom på gulvene, hvor de var synlige. Sælger oplyser at der ikke er skader på gulve som er dækket med tæpper eller møbler. I forbindelse med købers besigtigelse af ejendommen har køber ikke bemærket skjolder på trægulve. Under hensyn til de ovennævnte oplysninger vurderes skjolderne i stuen ikke at have været så synlige ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten at forholdet er vurderet ud over alm. slidtage/brug. KK oplyser at gulvet ved betrædning giver efter i varierende grad – afhængig af vejrforhold. Gulvet giver efter ved betrædning. Dette vurderes i et "normalt" omfang bortset fra et par steder hvor eftergivning er større end normalt – men forholdet kan kun konstateres ved tilfældigt at træde på de bestemte/afgrænsede steder. I forbindelse med købers besigtigelse af ejendommen har køber ikke bemærket skjolder på trægulve eller gulvets given efter. Under hensyn til de ovennævnte oplysninger vurderes skjolderne i stuen ikke at have været synlige ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Med hensyn til gulvets nedbøjning har dette ej heller været konstateret ved besigtigelsen – forskelle i nedbøjning lokalt på gulvet og møblering kan have været årsagen.
Fejl og forsømmelser:	

	På grundlag af de synlige forhold og foreliggende oplysninger og undersøgelser er konklusionen at den byggesagkyndige – iht reglerne for huseftersyn har ikke begået fejl i de ovenfor nævnte punkter – men BB kunne have sendt et klarere signal til køber vedr. skotrendernes tilstand.
Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Tag/Skotrender Det vurderes at begge skotrender kan repareres / udskiftes for ialt ca. kr. 30.000 incl. moms Afskrivning vurderes til ca. 50 % under hensyn til alderen på 33 år . Skadens omfang efter afskrivning vurderes skønsmæssigt til ca. kr. 15.000 Gulve – mørke skjolder. Gulvene skønnes ikke at kunne repareres – således at skjolderne fjernes - og en udskiftning vil være påkrævet. Udskiftning af gulvet i stuen vurderes til kr. 1250 incl. Moms - ialt ca. 35 m2 a kr. 1250 = kr. 43750. (gulvet er ikke opmålt) Afskrivning ca. 50% p.g.a. alder/stand. Skade efter afskrivning ca. kr. 22000
Forbedringer:	Ja – øget levetid opnås efter udskiftning – derfor afskrivning se ovenfor.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Ikke basis for forlig.
Eventuelt – bemærkninger – bilag	Generelle bemærkninger. Kun de påklagede forhold (pkt. 1 og pkt. 2) er behandlet ved skønsmødet. Bilag Fotos til dokumentation af forholdene og synlige forhold ved skønsmødet d. xx-2006.