

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

Oversigt over klagepunkter:	1. Gulv falder 1-2 cm. fra ydervægge mod midten af huset. 2. Tagkonstruktionen hænger ind mod midte af hus. 3. Ydervægge presses udad. 4. Inderbeklædning mod kip "kan ikke nå". 5. Loftsbeklædning mod kip "kan ikke nå". 6. Stedvist kan man se ud gennem loftsbeklædning, isolering og tagplader på grund af voldsomt træk i bygningskonstruktionen.
Klagers påstand:	Skaderne kan ses med det blotte øje og skulle have fremgået af tilstandsrapporten. Klager ønsker udbedring af fejlene.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den bygningssagkyndige anfører, at huseftersynet er udført i henhold til gældende regler, samt at det i tilstandsrapporten er oplyst, at det 30 år gamle typehus kun er i rimelig god stand, og at der må forventes en del reparationer og vedligeholdelse.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol.
Øvrige forhold:	Der er ikke tegnet ejerskifteforsikring.

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
ad alle. Gulv falder 1-2 cm. fra ydervægge mod midten af huset. Tagkonstruktionen hænger ind mod midte af hus. Ydervægge presses udad. Inderbeklædning mod kip "kan ikke nå". Loftsbeklædning mod kip "kan ikke nå". Stedvist kan man se ud gennem loftsbeklædning, isolering og tagplader på grund af voldsomt træk i bygningskonstruktionen.	Da alle punkter har forbindelse til hinanden er de nedenfor behandlet under ét – også fordi dette giver lidt bedre sammenhæng mellem de enkelte punkter. Gulvet hælder i forskellige retninger, bilag 2. Ved besigtigelse fra terræn synes tagbelægningen mod vest at bue opad i området midt for terrasseoverdækningen. Bilag 1, foto 1, 2. Tagfladen mod øst synes at bue nedad i området ud for væggen mellem køkken og entré. Bilag 1, foto 3, 4. Gavlen mod nord og facaden mod øst hælder en smule indad foroven. Gavl mod syd hælder en ubetydelighed udad forned. I stuen er der mod nord monteret et lille stykke liste mod gavl ved kip. Der kan ikke konstateres tegn på udskridninger i forhold til de indvendige, trekantede beklædningsplader (øverste felt). Bilag 1, foto 5, 6. Mellem stue og kammer ses der slip på begge sider af de trekantede beklædningsplader (øverste felt). Bilag 1, foto 7. I kammer mod stuen er der frit gennemsyn til undersiden af tagplader ved kip. (Kunne desværre ikke dokumenteres ordentligt ved foto). Over den nederste facaderem kan det konstateres, at såvel vægkonstruktion som øverste rem hælder udad, dels på facade mod syd dels på væg mellem kamre og køkken/entré/bad (denne væg er symmetrisk med ydervæg mod syd). Bilag 1, foto 8. Desuden kunne det konstateres, at facade mod øst hælder fra nord mod syd. Bilag 1, foto 9, 10. Facade mod vest hælder fra syd mod nord. Bilag 1, foto 11. Tværgående loftstræger hælder fra øst mod vest. Bilag 1, foto 12. Tværgående rem ved terrasseoverdækning mod vest, der forbinder facaderem og rem under tagudhæng slutter ikke tæt mod facaderemmen. Det er ikke muligt at konstatere, om dette er et nyere fænomen eller om forholdet har været sådan fra bygningens opførelse. Desuden er stolpe ved den yderste rem placeret forskudt i forhold til ovenfor nævnte tværgående rem. Bilag 1, foto 13, 14.

ad alle Konklusion:	Skønsmanden har efter lange og svære overvejelser måttet erkende ikke at føle sig kompetent til at vurdere årsagssammenhæng og skadesomfang. Af sælgers oplysninger fremgår, at der ikke foreligger oplysninger om, hvorvidt der skulle være tale om selv- eller medbyg i et eller andet omfang. Dog vurderer skønsmanden, at husets generelle fremtræden indikerer, at den oprindeligt har været udført med både vægge og gulv i lod og vage. De opregnede skader synes umiddelbart ikke store, men da der er tale om såvel udskridning af vægge som skævheder i facader og gulve, må det anbefales, at der foranstaltiges yderligere undersøgelser, både for at klarlægge, om der skulle være tale om egentlige konstruktionsfejl og for at undersøge, hvorledes funderingsforholdene er. Skønsmanden vil derfor foreslå, at skaderne afdækkes yderligere, for eksempel ved inddragelse af ekspert indenfor bygningsstatik og ved undersøgelse af jordbundsforhold og funderingsdybde.
ad alle og forsømmelser:	Da skaderne ikke, som de fremtræder for øjeblikket, er umiddelbart iøjnefaldende, vurderer skønsmanden ikke, at den bygningssagkyndige har gjort sig skyldig i fejl ved ikke at have nævnt dem i sin tilstandsrapport. Huset fremtræder, vurderet efter normal praksis ved en bygningsgennemgang, med en normalt solid konstruktion og med almindeligt slid i forhold til sin alder.
ad alle Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Kan ikke vurderes, jf. ovenstående.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.