

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Forhold med tagkonstruktion. A. Gavlspær og uafskærmede dækbrædder over vindskeder i gavl. B. Utætheder ved skotrende/fodrende. C. Slagvand ind ved aftræk fra bad i tilbygning og ved skorstensinddækning. D. Nedslidt undertag. 2. Sideglaslister ved vindue, stue mod syd. 3. Laminatgulve, hvor limen slipper ved øverste laminat og gulvet sprækker. 4. Ulovlig el med stikkontakter uden strøm i stue, køkken og baggang m.v..
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Frisk vind. Ca. 12 gr.
Øvrige forhold:	Klagers selvrisko på ejerskifteforsikring er kr. 30.000.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Indklagede ønskede ikke at drøfte mulighed for et forlig.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Klagerpunkt 1:	1. Forhold med tagkonstruktion. A. Gavlspær og uafskærmede dækbrædder over vindskeder i gavl. B. Utætheder ved skotrende/fodrende. C. Slagvand ind ved aftræk fra bad i tilbygning og ved skorstens-inddækning. D. Nedslidt undertag.
Ad 1: Klagers påstand:	A. Fugt og begyndende råd i begge gavlspær i hovedbygning som følge af indtrængende vand forårsaget af manglende inddækning ved tagsten. B. Utætheder i skotrende mellem de to tagflader med efterfølgende vandindtrængning gennem loft i stue. C. Utætheder i inddækning ved skorsten og aftrækskanal fra badeværelse. D. Undertaget er mørnet, utæt og nedslidt.
Ad 1: Den bygningssagkyndiges forklaring:	A. Det fremgår af tilstandsrapportens pkt. 8,5, at afdækningsbrædder er ubeskyttede. Konstruktionen er normal, samt at gavlspærret ikke er med råd. B. Af tilstandsrapporten fremgår, at sælger oplyser, at der kan opstå vandindtrængning ved specielle forhold. På besigtigelsestidspunktet var der ikke målbar opfugtning og der kunne ikke konstateres utætheder på trods af øget opmærksomhed.

	C. Forholdet kunne ikke konstateres på besigtigelsestidspunktet og kunne heller ikke konstateres af forsikringstaksatoren, jf. bilag 8. D. Det fremgår af tilstandsrapportens pkt. 8.10, at enkelte baner af undertaget hænger løst med risiko for indtrængende nedbør. Undertaget har begrænset levetid.
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	A. Der ses vandskjolder på gavlspær, foto 2 – 4. Der er ikke konstateret opfugtning eller tegn på nedbrydning. Inddækning af gavle er udført traditionelt (1979) ved at der lægges et 25 x 100 mm bræt over udhængsspærret, som går ind over tagstenene, foto 5 og 6. I det konkrete tilfælde er der ca. 4 cm luft imellem udhængsspær og tagsten. B. Ekst. fodrende er blevet repareret med tagpap samt at hele renden er blevet malerbehandlet. Malingen er med begyndende afskalling, foto 7 – 13. Der kunne ikke konstateres utætheder. Der ses vandskjolder på gulv i stuen, foto 14. C. Inddækning ved skorsten samt aftrækshætte er delvis løs og slutter ikke tæt mod tagsten, foto 15 – 19. Ved kraftig vind samt slagregn løftes blyet, hvorefter vandet trænger ind. Der ses fugtrender på loftsbrædder i bad samt stue. Der kunne ikke konstateres fugt, foto 20 og 21.

	D. Undertaget er enkelte steder delvist faldet ned. Der er flere rifter, huller samt der er foretaget reparation af undertaget enkelte steder, foto 23 og 23. Undertaget er med begyndende mørning.
Ad 1. Konklusion:	A. Inddækningen er udført traditionelt. Vandskjolder på gavlspær kan skyldes defekt undertag. I øvrigt ses der fugtrender på gavlspær ved andre bygninger med samme konstruktion. B. Den udførte skotrende er udført normalt. Det skønnes, at utætheder opstår de steder, hvor malingen er afskallet. Dette kan udbedres ved at der påklæbes et lag tagpap i rendens i alt 7 lbm. C. Inddækningen bør klæbes til tagsten. Alternativ vil være at lodde en strimmel bly på, så overlægges bliver større. Den udførte inddækning over tag er udført normalt. Årsag til at der opstår vandindtrængning er den kraftige vind, som hersker på vestkysten. D. Undertaget er nedslidt og bør udskiftes. Det foreslås, at skære undertaget af, hvorefter der foretages en fugning med fugegummi.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Den bygningssagkyndige har beskrevet de konstaterede forhold korrekt, dog med karakter af mindre alvorlig skade.

	Undertaget burde være beskrevet med alvorlig/kritisk skade.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	B. Påklæbning af tagpap i renden: Ca. kr. 6.000. C. Pålodning af ekstra bly samt fastklæbning. Kr. 1.000. D. Fjernelse af undertag samt understrygning. Kr. 16.500.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Klagerpunkt 2:	Sideglaslister ved vindue, stue mod syd.
Ad 2: Klagers påstand:	Råd i glasliste i vinduesparti i stue mod syd.
Ad 2: Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der har ikke kunne konstateres råd eller opfugtning ved eftersynets stikprøvekontrol.
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Bundglasliste er på et eller andet tidspunkt blevet udskiftet til aluglasliste. I den forbindelse er sideglaslister blevet kortet op. Endetræ er ikke blevet malerbehandlet samt at der burde være større afstand imellem endetræ og aluglasliste, foto 24 – 26. Der kunne konstateres afskallet maling. Opfugtning normal ca. 11 – 12 %.
Ad 2. Konklusion:	Det udførte er almindeligt og afskallet maling skyldes manglende imprægnering af endetræet samt manglende vedligehold.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Det er ikke skønsmandens opfattelse, at den bygningssagkyndige har begået fejl.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Klagerpunkt 3:	Laminatgulve, hvor limen slipper ved øverste laminat og gulvet sprækker.
Ad 3: Klagers påstand:	I forbindelse med afslibning af gulve er det konstateret, at slidlaget flere steder har løsnet sig. Der er revner midt i gulvbrædderne. I gang "slår gulvet op", således at gulvet går imod dørplader.
Ad 3: Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der sker åbenbart ændringer i beskrivelsen af hændelsesforløbet henover tid. Ved den første genbesigtigelse blev bygningssagkyndig på forespørgsel orienteret om, at man havde forsøgt at fjernet hvid pigmentering ved afslibning. Arbejdet blev udført af et afslibningsfirma. Den gulvmontør, der udførte arbejdet oplyste, at man, da man var gået i gang med arbejdet opdagede, at finéren var løs, kontaktede køber telefonisk, som gav ordre til at fortsætte arbejdet. Dette er nu ændret ifølge 4, at man havde konstateret skader på gulvet inden arbejdet blev påbegyndt – dog uden beskrivelse af hvilke skader, der var tale om. ?? Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten, da skaderne er påført efter besigtigelsestidspunktet.
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	Der er nedlagt et 14 mm laminatgulv med et ca. 3 mm tyk finérlag øverst. Gulvbrædderne var hvidpigmenteret.

	Klager rekvirerede et afslibningsfirma til at afslibe gulvene. Under arbejdets gang blev klager kontaktet af afslibningsfirmaet, der oplyste om løs finér. Firmaet fik besked på at fortsætte, dog med begrænset afslibning de steder, hvor der var løst finér. Der kunne konstateres, at 7-8 brædder var med revner i midten af gulvbrædderne samt af fineren har løsnet sig. De konstaterede revner er primært i ganglinie samt under spisebordet, foto 27 og 28. I gang er gulvet i "spænd", hvilket bevirker, at det står op i en bue, ca. 4 – 5 mm. Ved dør mod badeværelse er gulve tæt mod bundstykke, foto 29 og 30. Gulvbelægningen er 14 mm fyrparket og er ca. 10 år gammelt.
Ad 3. Konklusion:	Laminatgulve tåler kun en meget let afslibning af overfladen. Idet gulvet var hvidpigmenteret og dette skulle fjernes, har det være nødvendigt at afslibe op til 0,5 – 0,8 mm mere. I forbindelse med afslibningen ændres overfladespændingen, hvorefter fineren med tiden vil gå løs og særligt i ganglinie, hvor den belastes ekstra samt den af den grund bliver rengjort/vasket mere grundigt. At gulvet står i spænd skyldes udvidelse, som er fugtafhængig. I opvarmningssæsonen vil udvidelsen være ringe.

Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens opfattelse, at gulvet i forbindelse med udarbejdet af tilstandsrapport ikke har været skadet i det omfang, som det ses nu. Det er muligt, at der kunne have været nogle revner midt i brædderne, som ligner "marvrevner" og som er i de fleste fyrtræsbrædder. De konstaterede skader har udviklet sig i forbindelse med afslibningen, hvorfor de konstaterede skader ikke kan bebrejdes den bygningssagkyndige.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Evt. udskiftning af gulvet udgår kr. 30.000.
Ad 3. Forbedringer:	Den foreslåede afhjælpning vurderes at være ca. 80 % forbedring, hvilket svarer til kr. 23.800.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Klagerpunkt 4:	Ulovlig el med stikkontakter uden strøm i stue, køkken og baggang m.v..
Ad 4: Klagers påstand:	Klager har haft besøg af en el-installatør for at opsætte en loftslampe i en af stuerne. Dette sker efter at klager selv har forsøgt at sætte en lampe op i loftet, hvilket under normale omstændigheder ikke giver nogle problemer. Det giver også elektrikerens, som er til stede problemer og han tilkalder sin mester. Det viser sig, at der findes flere stikkontakter i stue og gang, hvor der ikke er strøm. Desuden er noget strøm forkert forbundet, idet det eksempelvis ikke er muligt at trække el således kun én lampe lyser ad gangen. El-installatøren ser på flere forskellige forhold, som han erklærer for ulovlige. Bl.a. løse ledninger, som ikke er fastgjorte. Han anbefaler, at klager får et el eftersyn af huset. Det er klager villige til, men har valgt ikke at foretage sig noget, så længe der kører en sag.
Ad 4: Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ved eftersynet konstateredes en del ledninger i tagrummet. Sælger oplyste, at der udelukkende var tale om lavvolts ledninger, som var en del af et IT- og computer netværk og at ledningerne ville blive fjernet. Da lavvolts kabler ikke indeholder risiko for skader, og sælger samtidig oplyser, at alle øvrige el-installationer er udført af aut. installatør, er de naturligvis ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Ad 4. Der kunne konstateres følgende:	Løse ledninger i tagrum er fjernet. Bag køleskab, microbølgeovn samt under komfur er der løse dåser, foto 31 og 32. Flere stikkontakter i stue, køkken og entré virker ikke. I stue tænder 2 lampesteder samtidig. Ingen strøm i loftsdåse i entré.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Skjulte el-installationer samt el i drift henhører ikke under huseftersynsordningen. Den bygningssagkyndige har derfor ikke begået fejl eller forsømmelser.