

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Mangelfulde bærende konstruktioner i garagen plus vægge. 2. Bærende konstruktion i stue. 3a. Bærende træbjælke i etageadskillelse. 3b. Bærende konstruktion tage over stue. 4. El-installation i hele huset. 5. Regn- og spildevandsanlæggene. 6. Kvalitet af fuger og cement. 7. Konstruktion af loft i badeværelse.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørvejr, let vind, ca. 18°.
Øvrige forhold:	Klager oplyser, at der er tegnet en ejerskifteforsikring med en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, dog max. kr. 25.000. Indflytning den xx.xx.2005. Der er ikke foretaget byggetekniske ændringer efter indflytningen, bortset fra reparation af udvendige fuger samt udbedring af revne i udvendigt murværk. I garage er der opsat stolper under betonbjælker for understøtning af disse.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet forligsmuligheder.

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Klagepunkt 1:	Mangelfuld bærende konstruktion i garagen plus væggen.
Ad. 1: Klagers påstand:	I forbindelse med ombygningen er bærende vægge, bjælker m.v. udført ulovligt og uforsvarligt. Der er udført kryds i tagrum, som fører ned til stolpe, som er placeret ovenpå bjælke. Bjælkerne er ikke forsynet med søjler.
Ad 1: Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ingen yderligere bemærkninger.
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	På tværs i garagen er der oplagt 3 stk. 15 x 15 cm betonbjælker med en spændvidde på op til 580 cm. Tagkonstruktionen er udført som en "stol"konstruktion, hvor "stolremmen" er forsynet med stolper, som står ned på etageadskillelsen. I garagedæk står stolpen ovenpå betonbjælken. Det ses, at der efter opførelsen er udført ændringer af tagkonstruktionen, foto 2. På foto 3 ses, at den ene stolpe står ca. midt på en bjælke uden at der er opsat søjle/stolpe i garagen for at understøtte bjælken samt at føre taglasten ned på fundament. De oplagte betonbjælker vurderes at have en nedbøjning på ca. 15 mm.
Ad 1. Konklusion:	Konstruktionen er ikke ualmindelig. Det vurderes, at der i den del, hvor der nu er garage, har været lade, hvor stolstolpen har gået helt ned til gulvet.

	Efterfølgende er konstruktionen ændret ved at der er oplagt bærende betonbjælker, hvorpå stolstolpe er understøttet på.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er ikke skønsmandens opfattelse, at den bygningssagkyndige har begået ansvarspådragende fejl ved ikke at anføre det konstaterede i rapporten, idet der ikke ses unormale nedbøjninger, selv om konstruktionen ser mistænksom ud.

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Klagepunkt 2, 3a og 3b:	Bærende konstruktion i stue. Bærende træbjælkelag i etageadskillelsen. Bærende konstruktion tage over stue
Ad. 2, 3a og 3 b: Klagers påstand:	Gulvet gynger kraftigt på 1. sal samt der ses stor nedbøjning på loft i stue, som følge af at tidligere ejer har fjernet skillevægge og oplagt bjælker i stedet for.
Ad 2, 3a og 3b: Den bygningssagkyndiges forklaring:	I forbindelse med fjernelse af vægge m.v. skal der tages hensyn til de bærende konstruktioner, hvor nødvendig understøtning af bjælker bliver udført. Der kunne ved besigtigelsen ikke konstateres åbenlyse fejl ved det udførte.
Ad 2, 3a og 3b. Der kunne konstateres følgende:	I stue hænger loft og bjælke kraftigt igennem, hvor der er oplagt en bjælke på langs af huset, foto 5. Bjælken skal bære etageadskillelsen samt dele af taglasten, der føres ned via stolstolpe, foto 5. Imellem stue og køkken er oplagt en bjælke, som er belastet af en stolrem, foto 5. Bjælken og loftet har en nedbøjning på ca. 20 mm, foto 6.

Ad 2, 3a og 3b. Konklusion:	Det er skønsmandens opfattelse, at den oplagte bjælke er underdimensioneret. For konstatering heraf skal der foretages et destruktivt indgreb for at konstatere bjælkens dimension. Herefter skal der foretages en statisk beregning. Viser denne, at bjælkerne er underdimensioneret, skal de udskiftes. Det fremgår ikke at tilstandsrapporten, at loft/bjælken "hænger". I tidligere tilstandsrapport er forholdene ikke anført, hvilket skyldes, at ombygningen er udført efter udarbejdelse af rapporten.
Ad 2, 3a og 3b. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens opfattelse, at den bygningssagkyndige har begået en ansvarspådragende fejl ved ikke at anføre de nedbøjede bjælker og loft.
Ad. 2, 3a og 3b. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Idet der ikke er foretaget eftervisning af bjælkernes stabilitet, er der ikke foretaget en nøjagtig kalkulation, men det vurderes, at udgifter til oplægning af 2 nye bjælker incl. fjernelse af ekst., nødvendig understøtning m.v. udgør kr. 30.000.
Ad 2, 3a og 3b. Forbedringer:	Det vurderes ikke, at der bliver tilført forbedringer ved at udføre det foreslåede.

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Klagepunkt 4:	El-installation i hele huset
Ad. 4: Klagers påstand:	Der forefindes ulovlige el-installationer i huset. Bl.a. virker flere stikkontakter ikke. Lampe og el-ventilator i badeværelse virker ikke. Der forefindes ubeskyttede brune hængende tråde flere steder ved loftsdåser. HFI-relæ slår fra ved anvendelse af lys i stue m.v..
Ad 4: Den bygningssagkyndiges forklaring:	Bygningens el i funktion er ikke med i ordningen. På besigtigelsestidspunktet var der dæksler på alle loftsdåser. Tidligere ejer har ikke oplyst evt. funktionssvigt.
Ad 4. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne konstateres, at flere stikkontakter ikke virker, at lys i badeværelse samt loftventilator ikke virker, at HFI-relæ slår fra så snart gruppen ved stue blev tilsluttet. Loftdåser i stue/køkken, hvor der var dæksel påsat, kunne der ikke konstateres fejl, foto 7 og 8. Ved demontering af dæksel på loftdåse, foto 10, kunne det konstateres, at dåser ikke var trukket ned til de nye lofter.
Ad 4. Konklusion:	Der forefindes ulovlige installationer i ejendommen samt manglende funktion af lamper, stikkontakter, el-ventilator m.v..
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Det er ikke skønsmandens opfattelse, at den bygningssagkyndige har foretaget sig ansvarspådragende fejl ved ikke at oplyse, at de konstaterede forhold, idet disse ikke kan konstateres ved visuel besigtigelse.

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Klagepunkt 5:	Regn- og spildevandsanlæggene
Ad. 5: Klagers påstand:	Der er 2 nedløb mod syd og et mod vest. Der ene nedløb er ført ned i jord og et andet er ført til en lille stenkiste ved soklen. Jf. skrivelse har tidligere ejer fået besked på at slutte disse til en kommunal rendestensbrønd, hvilket ikke er sket.
Ad 5. Konklusion:	Udvendige afløb og lignende hører ikke under huseftersynsordningen.

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Klagepunkt 6:	Kvalitet af fuger og cement
Ad. 6: Klagers påstand:	Der er mange revner i murværket, hvoraf nogle er blevet udbedret. Fuger er generelt defekte og porøse. Det fremgår af tilstandsrapporten, at murværk har fået karakter K1, hvilket er forkert.
Ad 6: Den bygningssagkyndiges forklaring:	De konstaterede forhold er korrekt beskrevet.
Ad 6. Der kunne konstateres følgende:	Der er flere revner og defekte fuger, som klager har udbedret nogle af, foto 11-14. Murværket er fra opførelsestidspunktet i år 1900. Der kunne primært på sydsiden konstateres en del defekte fuger. På pudsede flader ses flere revner, samt områder med "hult" puds med revner.

	Ved øvrige murede flader ses enkelte mindre revner, som ikke er udbedret.
Ad 6. Konklusion:	Det fremgår at tilstandsrapporten, at murværk flere steder er efterrepareret og har revner og afskallet puds. Murværket er ikke færdigrepareret og har fået karakteren K1. Endvidere fremgår det, at fuger har revnedannelser og flere er faldet ud, mest mod vest og med karakter K1.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Den bygningssagkyndige har beskrevet de konstaterede korrekt, dog er skaden på murværk nedtonet ved at give det en karakter K1, hvor det efter skønsmandens opfattelse burde være mindst K2
Ad. 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Klager har udbedret de fleste revner. En partiel udbedring af defekte fuger vurderes at udgøre kr. 36.000.
Ad 6. Forbedringer:	Det forslåede vurderes ikke at tilføre ejendommen en forbedring.

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Klagepunkt 7:	Konstruktion af loft i badeværelse
Ad. 7: Klagers påstand:	Del af loftet er delvist faldet ned som følge af for svag konstruktion.
Ad 7: Den bygningssagkyndiges forklaring:	Skaden er sandsynligvis opstået efter at tilstandsrapporten er udarbejdet og kan være sket ved at en er trådt igennem loftet.
Ad 7. Der kunne konstateres følgende:	Der er 1 loftsbræt i badeværelset, som er gået løst, foto 15.

	Det ses, at not/fer på brættet er ødelagt samt at der tidligere har været udført reparation af brættet, idet dette er tapet fast. Oven over loftet er badeværelset beliggende.
Ad 7. Konklusion:	Det vurderes, at der i forbindelse med udførelse af badeværelset på 1. sal er sket en belastning på brættet, som herved er trykket ned. Brættet er efterfølgende blevet fastgjort med tape, som har sluppet.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes ikke, at den bygningssagkyndige har pådraget sig en ansvarspådragende fejl, idet der i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapport skal foretages stikprøver. Tapen er placeret tæt ved mur og er meget svær at se.
Ad. 7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Loftbeklædningen er fineret spånplade, som ikke produceres mere, hvorfor hele loftet skal udskiftes. Ovennævnte vurderes at udgøre kr. 6.000.
Ad 7. Forbedringer:	Ovennævnte udbedring vurderes ikke at tilføre ejendommen en forbedring.