

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 8192

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Gulv har givet sig 2. Fejl i tagkonstruktion 3. Utæt tagryg 4. Utæthed ved kvistvindue 5. Træoverligger i stuevindue 6. Gulve 1. sal 7. Utætte tagplader på udestue.
Klagers påstand:	Ovennævnte burde have været nævnt i tilstandsrapporten
Den bygningssagkyndiges forklaring:	
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet, diset og stille vejr. 2°C

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Gulv har givet sig	Gulvet i stuen er blevet udskiftet med nyt spånpladegulv, hvorfor skaden ikke kunne besigtiges.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Da omfanget ikke kendes, kan der ikke gives noget overslag.
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2. Fejl i tagkonstruktion	I tagetagen er alle beklædninger på skillerumsvægge fjernet af ny ejer. Det er kun træskelettet der står tilbage. I spidsloftet kan spærene til kvisten besigtiges, men det kan ikke uden destruktive indgreb ses hvorledes udvekslingen i de eksisterende spær er foretaget.
Ad 2. Konklusion:	Tagetagen ser ikke ud som da den bygningssagkyndige udarbejdede tilstandsrapporten, hvorfor principperne for udveksling i spærene ikke kunne konstateres uden destruktive indgreb.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	På det foreliggende grundlag, vurderes det at den bygningssagkyndige ikke har begået nogen fejl.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Forstærkning af spær og ændring af den bærende konstruktion i taget skønnes at kunne udføres for kr. 25.000,- inklusiv moms.
Ad 2. Forbedringer:	Der skønnes ikke at være nogen forbedring i ovennævnte.

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Utæt tagryg	Taget er et eternittag, og rygningen er en vinkeltagplade. På kvistsyden er tagplader ikke ført tilstrækkeligt langt op under rygningen, hvorfor der er mulighed for at der kan trænge vand ind.
Ad 3. Konklusion:	Der er fejl i udførelsen af rygningen.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes at være en fejl at forholdet ikke er nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udbedringen skønnes at kunne ske ved at udskifte tagpladerne til nogle der er længere og der skal monteres fugleklodser. Ovennævnte skønnes at kunne udføres for kr. 17.000,- incl. moms.
Ad 3. Forbedringer:	Der skønnes ikke at være nogen forbedring i ovennævnte.

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Utæthed ved kvistvindue	Vinduerne i kvisten er plastvinduer monteret plant med beklædningen af krydsfiner på kvisten. Under vinduerne er der en elastisk fuge mellem vindue og beklædning. Fugen har kun delvis vedhæftning, hvorfor vand kan løbe ind bag beklædningen. Underlaget for beklædningen var delvist nedbrudt.
Ad 4. Konklusion:	Det er en håndværksmæssig fejl at der ikke er sålbænk under vinduet, således at

	regnvand ledes uden for beklædningen.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes at være en fejl at forholdet ikke er nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Etablering af sålbænk, samt udskiftning af nedbrudt underlag skønnes at kunne udføres for kr. 6.000,- incl. moms.
Ad 4. Forbedringer:	Der skønnes ikke at være nogen forbedring i ovennævnte.

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Træoverligger i stuevindue	Overliggeren over stuevinduet er udført med en træbjælke, der er pudset. Bjælken hænger, og det skønnes at den er understøttet af midtersprossen i vinduet. Pudsen over vinduet har revnet på undersiden og afskalning ved vederlag.
Ad 5. Konklusion:	Vinduesoverliggeren hænger og hviler sandsynligvis på vinduet, således at dette ikke umiddelbart kan skiftes.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes at være en fejl at forholdet ikke er nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udskiftning af træoverliggeren med en stålteglplanke, skønnes at kunne udføres for kr. 6.000,-

Ad 5. Forbedringer:	Der skønnes at være en forbedring i ovennævnte på 25 %.

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Gulve 1. sal	I forbindelse med rydningen af tagetagen, er de oprindelige gulvplanker også blevet frilagt af den nye ejer. De oprindelige gulvplanker spænder op til 1,6 meter fra etagebjælke til etagebjælke. Herover har der været udlagt forskellige typer gulve (gulvbrædder og plader). Ifølge ejeren var der tæppe på gulvet ved overtagelsen. De oprindelige gulve var en del møre efter borebilleangreb, og det er sandsynligvis derfor der tidligere er lagt nye gulve over.
Ad 6. Konklusion:	De eksisterende har meget stor spændvidde og delvis nedbrudt.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes at den bygningssagkyndige ikke har begået nogen fejl, idet gulvene har været skjult under tæppebelægning og anden type gulvbelægning.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Montering af strøer mellem hovedbjælkerne og efterfølgende montering af gulvspånplader skønnes at kunne udføres for kr. 25.000,- incl. moms
Ad 6. Forbedringer:	I ovennævnte skønnes at være en forbedring på 20%

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7. Utætte tagplader på udestue	Tagpladerne på udestuen er eternitbølgeplader, der ifølge det oplyste er monteret ca. 1992. Rygningen er en eternit vinkelrygning, der har afskalninger og delaminering, der kunne indikere at bølgepladerne er asbestfrie. Bølgepladerne har enkelte afskalninger og mange af pladerne er revnede på langs af en bølge.
Ad 7. Konklusion:	Rygningen er nedslidt og tjenlig til udskiftning. Revnerne i bølgepladerne kan stamme fra forkert montage eller forkert tilspænding af pladerne.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes at være en fejl at forholdet ikke er nævnt i tilstandsrapporten
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udskiftning af tagpladerne og rygning på udestuen, skønnes at kunne udføres for kr. 40.000,- incl. moms.
Ad 7. Forbedringer:	I ovennævnte skønnes at være en forbedring på 25 %