

# SKØNSERKLÆRING

J.nr. 9020

## Skønsmandens erklæring

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oversigt over klagepunkter:         | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Varmeanlæg kan ikke opvarme stuerne til normal temperatur. Det er købers opfattelse at årsag til denne oplyste mangel, buet gulv i stuen skyldes, at det har været nødvendigt at skrue alt for voldsomt op for gulvvarmen hvorved gulvet er buet.</li><li>2. Vinduer kan ikke åbnes tilstrækkeligt, idet de går mod tagudhænget, ligesom det oplyses, at vinduerne ikke er monteret håndværksmæssigt korrekt. Vinduer åbner ikke så meget, at de kan danne grundlag for lovbealede flugtveje.</li><li>3. Det oplyses i tilstandsrapporten, at loftet i stuen hænger pga. svag konstruktion, men loftet har sat sig og vil ikke udvikle sig yderligere og i tilstandsrapporten kategoriseret under kategori 1, men fejlen burde være kategoriseret under kategori 3, idet fejlen ikke skyldes svag konstruktion, men formentlig er begrundet i forkert opsætning med risiko for, at loftet kan falde ned.</li></ol> |
| Klagers påstand:                    | Køber mener, at den bygningssagkyndige burde have beskrevet de i klagen nævnte forhold.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Den bygningssagkyndiges forklaring: | Den bygningssagkyndige henviser til den allerede beskrevne korrespondance om forholdene.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Vejret på besigtigelsestidspunktet: | Skyet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
|                 |                    |
| Øvrige forhold: | Ingen bemærkninger |

## Skønsmandens erklæring

| <i>Klagepunkter:</i>                              | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad1. - Buede gulve og afstand mellem samlingerne. | Ved besigtigelse i køkken kunne der konstateres mindre deformation i området ved køkkenvask. Sandliste ikke fastholdt ved sarv ved køkkenskab, se billede 1. Der kan stedvis konstateres lidt større afstand imellem samlinger i køkken og ved terrassedør i spisestue samst i området ved dør til køkken, se billede 2, 3 og 4. Gulvtype vurderes til fineret laminatgulv i lav prisklasse. Målt tykkelse: ca. 15 mm ved døråbning inkl. underlag. Der er gulvvarme ifølge oplysningen i køkken, stue og spisestue. |
| Ad1. Konklusion:                                  | Skønsmanden mener, at trægulve af denne type generelt giver risiko for større afstande i samling ved opvarmning, og det vil være naturligt ved denne konstruktionsopbygning. Mht. område med opbulet gulv ved køkkenvask vurderer skønsmanden dette forhold som ubetydeligt. Skønsmanden mener, at udførte gulv burde være udført med en delitationssamling i åbningen mellem køkken og stue.                                                                                                                        |
| Ad1. Fejl og forsømmelser:                        | Såfremt skaderne var til stede ved undersøgelsen, burde de være beskrevet i tilstandsrapporten med karakterangivelsen K1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Ad1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms: | Økonomisk overslag. Skønsmanden vurderer, at ved optagning af gulvet ved døråbning mellem stue og køkken kan gulvene forsøges hamret bedre sammen, samt etablering af delitationsmulighed i åbningen.<br>Pris anslået til kr. 5000                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                    |       |
|--------------------|-------|
|                    | .     |
| Ad1. Forbedringer: | Ingen |

## Skønsmandens erklæring

| <i>Klagepunkter:</i>                              | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad2. - Mangelfuld åbning af vinduer og flugtveje. | Ved besigtigelse kunne det konstateres ved 3 værelser og i køkken, at vinduesramme støder ved åbning af vinduer på del af udhæng, resterende åbning efter oplukning er målt til ca. 37 x 120 cm i fuldt åben tilstand, se billede 5, 6 og 7.<br>Det kunne ligeledes ved åbning af vinduer konstateres, at vinduer ikke er fastholdt med skruer gennem fals til mur.            |
| Ad2. Konklusion:                                  | Skønsmanden mener, at den bygningssagkyndige kunne have fået mistanke til, at vinduer ikke kunne åbnes. Skønsmanden mener ligeledes, at forholdet burde have været nævnt under sælgeoplysninger af sælger.<br>Med hensyn til fastgørelse af vinduer i karme vurderer skønsmanden, at dette forhold ikke skal vurderes af bygningssagkyndige under besigtigelsen. Se billede 8. |
| Ad2. Fejl og forsømmelser:                        | Skønsmanden vurderer, at i de 3 værelser er flugtvejsmulighederne ikke er optimale og burde være beskrevet.                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Ad2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms: | Der er afsat til afskæring af sprøse samt montering af skudrigel for at give mulighed for tilfredsstillende flugtvejsudgang.<br>Anslået pris kr. 6000.                                                                                                                                                                                                                         |
| Ad2. Forbedringer:                                | Ingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

## Skønsmandens erklæring

| <i>Klagepunkter:</i>                              | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad3. - Nedsunket loft i stue                      | Ved besigtigelse i stuen kunne der konstateres mindre deformation af loft på midten. Billedangivelse er ikke særligt god og gør det vanskeligt at fornemme problemet. Ved besigtigelse og ved destruktivt indgreb ved løftning af isolering kunne der konstateres tegn på i området, hvor der mangler gangbro, at loftet er sunket ca. 10mm. Ved ekstra kontrol i et par spær fra gavl kunne der konstateres fuld kontakt mellem forskalling og loftbeklædning, se billede 9 og 10.<br>Der er ingen gangbro på resterende del af tagrum efter området ved lem. |
| Ad3. Konklusion:                                  | Skønsmanden vurderer, at loftets sænkning på midten kan være forårsaget af påvirkning af personer, idet at der er tegn på betrædning af isolering, og der er ingen gangbro i området, hvor loftet er sunket. Det er skønsmandens vurdering, at forholdet ikke skyldes konstruktive forhold.<br>Skønsmanden vurderer, at loftet er et tidligere listeloft, som er malet.                                                                                                                                                                                        |
| Ad3. Fejl og forsømmelser:                        | Skønsmanden mener, at den bygningssagkyndige burde have nævnt, at den mulige årsag til sætning loftkonstruktionen.<br>Synsmandens opfattelse er, at den bygningssagkyndige note ikke er retvisende om de faktiske forhold.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Ad3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms: | Skønsmanden vurderer, at afhjælpning kan ske ved fastskrining af loft til bestående forskalning nedefra. Derefter spartling og overfladebehandling af loftet i stuen.<br>Anslået pris: kr. 7500.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Ad3. Forbedringer:                                | Ingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |