

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 9039

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

Ad. 1.

K.K. klager over at forhold vedrørende, at udestuen havde for lav hældning og tagkonstruktionen var for spinkel, samt der var anvendt et forkert undertag, ikke fremgik af tilstandsrapporten.

Ad. 2.

K.K. klager over at skorstenen er for kort til at kunne fungere, samt at den var inddækket med plast, hvorved der opstod utæthed og løb vand ned på brændeovnen.

Ad. 3.

K.K. klager over at der ikke var udført korrekt inddækning ved 2 små og 3 store gavlvinduer.

Ad. 4.

K.K. klager over at 5 stk. vinduer i stueetagen er sat direkte på mur.

Ad. 5.

K.K. klager over at 5 stk. ovenlysvinduer var monteret forkert.

Ad. 6.

K.K. klager over at tagstenene på rygningen var løst oplagt.

Ad. 7.

K.K. klager over at der er indrettet 2 loftrum på hanebåndsloftet.

Ad. 8.

K.K. klager over at der mangler dampspærre i tagkonstruktionen på hovedbygningen.

Ad. 9.

K.K. klager over at badeværelset på 1. sal ikke er godkendt.

	Ad. 10. K.K. klager over at der er en revne mellem hovedbygningen og den lille tilbygning ved hoveddøren. Ad. 11. K.K. klager over at gulvene knirker voldsomt, især på den nybyggede 1. sal.
Klagers påstand:	Ad. 1. K.K. har konstateret vandindtrængning i udestuen og K.K. har fået en ingeniør til at eftergå taget og tagkonstruktionen på udestuen og det viste at den var underdimensioneret og at undertaget ikke var korrekt til den valgte taghældning. (Nærværende klage er vedlagt et par foto's). De har anmeldt sagen til ejerskifteforsikringen, der har anerkendt skaden og idet forholdene var graverende, er tagkonstruktionen nu ombygget af ejerskifteforsikringen og kravet mod B.B. er derfor selvrisikoen på Kr. 30.000,-. Ved deres overtagelse af huset var bygningen nævnt som overdækket terrasse, men de har valgt at få isat vinduer og dør i de huller, der var forberedt til det, idet de troede det var derfra, der kom vand ind. Forholdet var ikke nævnt i tilstandsrapporten. Ad. 2. K.K. har oplyst, at skorsten har været inddækket med plastik, samt at den er for kort til at fungere. De har konstateret vandindtrængning, der løb ned til brændeovn og det har ejerskifteforsikringen udbedret (ny inddækning) og afholdt udgiften, bortset fra selvrisikoen på kr. 2.591,-, der er kravet overfor B.B. Vedrørende funktionen og den korte længde, har de købt ny brændeovn og på skorstensfejers anbefaling fået monteret en røgsuger (en motor), der aktiveres når brændeovnen benyttes.

	Omkostningerne hertil er oplyst til kr. 9.500,- (røgsuger) + kr. 2.141,29 (elektriker) – i alt kr. 11.641,29, der er kravet overfor B.B. Forholdet var ikke nævnt i tilstandsrapporten. Ad. 3. K.K. oplyste at samtlige 5 gavlvinduer var udført med mangelfuld inddækning. De havde allerede konstateret rådskader og forholdet var anmeldt til ejerskifteforsikringen, der havde godkendt det og inddækningen var nu skiftet. De har dog stadig vandindtrængning ved gavlvinduerne. Forholdet var ikke nævnt i tilstandsrapporten. Ad. 4. K.K. oplyste, at 5 vinduer i stueetagen er sat direkte på muren uden tilstrækkelig fuge under vinduerne, hvorved de hurtigere vil rådne. De har anmeldt forholdet til ejerskifteforsikringen den xx.xx.09, men intet hørt. Forholdet var ikke nævnt i tilstandsrapporten. Ad. 5. K.K. oplyste, at de havde konstateret vandindtrængning ved ovenlysvinduerne og det havde vist sig at disse var monteret forkert, idet de var placeret for lavt, hvorved der ikke havde kunnet udføres korrekte inddækninger. De har anmeldt forholdet til ejerskifteforsikringen, der har accepteret det og det er også blevet udbedret, på grund af den aktuelle vandindtrængning. Forholdet var ikke nævnt i tilstandsrapporten.
--	--

	Ad. 6. K.K. oplyste, at deres tømrer opdagede at tagstenene på rygningen var lagt løst, da de havde stillads på ejendommen. Forholdet er anmeldt til ejerskifteforsikringen, der har anerkendt det. På grund af risiko for at de kunne blæse ned, har de fået forholdet udbedret. Forholdet var ikke nævnt i tilstandsrapporten. Ad. 7. K.K. oplyste at de har registreret, at de 2 indrettede rum over hanebåndsbjælken ikke er med på tegningsmaterialet i forbindelse med byggetilladelsen. De mener B.B. burde have kommenteret forholdet i tilstandsrapporten og er bl.a. usikre på om konstruktion m.m. er udført korrekt, når der nu var problemer med udestuen. De har anmeldt forholdet til ejerskifteforsikringen, men intet hørt. Forholdet var ikke nævnt i tilstandsrapporten. Ad. 8. K.K. har fået oplyst af deres ingeniør, at der mangler dampspærre i tagetage på hovedbygningen. De har ikke selv forstand på det, men ingeniøren siger det er umiddelbart synlig, hvorfor K.K. mener det burde have fremgået af tilstandsrapporten. De har anmeldt forholdet til ejerskifteforsikringen, men intet hørt. Ad. 9. K.K. klager over at de tegninger, som B.B. henviser til i tilstandsrapporten, ikke viser at der er badeværelse på 1. sal og at B.B. ikke har forholdt sig til dette, især når der manglede dampspærre i tagetage.
--	--

	De har anmeldt forholdet til ejerskifteforsikringen, men intet hørt. Forholdet var ikke nævnt i tilstandsrapporten. Ad. 10. K.K. har opdaget en revne i facaden mellem hovedhuset og den lille tilbygning ved hoveddøren (vindfang). De mener den burde være nævnt og bedømt i tilstandsrapporten. Ad. 11. K.K. klager over at de nye gulve, især på 1.salen, knirkede voldsomt, især 1. salen og at det i køkkenet virker som om der er hult under dækparketgulvet i køkkenet. Forholdet var ikke nævnt i tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad. 1. B.B. har oplyst, at det der nu betragtes som udestue, ved huseftersynet i 2006 var en overdækket terrasse, hvor der interimistisk var indbygget 2 ovenlysvinduer i tagfladen, hvilket udgjorde et problem, idet der var bagfald på inddækningerne og det forhold er beskrevet. B.B. har besigtiget bygningen som en overdækket terrasse – et uderum og ikke som en lukket udestue – et inderum. Ad. 2. B.B. oplyste, at skorstensinddækningen ikke var utæt ved hans besigtigelse af huset. Skorstenens funktion er ikke afprøvet ved huseftersynet, samt funktionen er endvidere afhængig af korrekt bestykning af kedel / ovn, samt ikke mindst, korrekt fyring. Ad. 3. B.B. oplyste, at ved hans besigtigelse var vinduerne afsluttet med standard 3" træindfatning og at det er en almindelig kendt og anvendt løsning på træhuse. Den egentlige tætning ligger bag inddækningsbrættet.

	Der var ved besigtigelsen ikke skader eller tegn på skader. Ad. 4. B.B. oplyste, at vinduerne formentlig er monteret med beslag på bagmuren inden opmuring af skalmuren og at rulleskifte i sålbænk er ført ind under vinduet og fuget. Endvidere er der delte meninger blandt fagfolk om placering af fuger under underkarm og hvis fuger er tæt, så er der ikke risiko for skade. Ad. 5. B.B. har oplyst, at han ikke så skade ved hans besigtigelse af ovenlysvinduerne og at årsagen eventuelt er fejlbetjening, eventuelt fejlproduktion. Normalt kan vandindtrængning skyldes opstuvning på grund af manglende oprensning af blade og andet i grøften mellem karm og tagbelægning. Ad. 6. B.B. oplyste, at rygningsssten normalt monteres med rygningssbeslag, der er skjulte og ved hans besigtigelse lå alle rygningssstenene på plads. Ad. 7. B.B. oplyste, at de er indrettet som 2 disponible loftrum med gulv på hanebåndet og isoleret mod taget. Det er ikke værelser og loftrum skal ikke kommenteres. Han har ingen bemærkninger til konstruktioner. Ad. 8. B.B. oplyste, at sælger ikke har oplyst at der skulle være undladet dampspærre i konstruktionen og hvis det er i det uopvarmet loft med isoleringen mellem spær, så er det ikke på skråvæggen den skal sidde. Ad. 9. B.B. forklarede at han har forholdt sig til
--	--

	skader i baderummet (defekte fuger), men ellers fremgår badeværelset (2 stk.) af BBR-ejermeddelelsen af xx.xx.2004. Ad. 10. B.B. oplyste, at der ved hans besigtigelse ikke var nævneværdige revner ved tilbygningen, samt at den omtalte revne er en normal mindre diffusionssætning, der ofte opstår ved tilbygninger. Ad. 11. B.B. har oplyst at gulve med gulvspånplader kommer til at knirke og at trægulve generelt knirker, afhængig af luftfugtigheden og årstiden. Ved hans besigtigelse var der ikke unormale knirkelyde på 1. salen eller unormale bevægelser.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol, 25°.
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Udestue.	Ad. 1. Der kunne konstateres følgende: Ved besigtigelsen fremstod bygning B, nævnt i tilstandsrapporten, side 6, som en overdækket terrasse, helt lukket. Se billede 2 + 3. Der er bl.a. monteret vinduespartier og dørparti, samt foretaget væsentlig ændring af den omtalte tagkonstruktion.
Konklusion.	Syns- og skønsmanden kan derfor ikke vurdere hvorledes forholdet præcist har set ud ved B.B.'s besigtigelse i januar 2006. Der er forevist et par billeder, men disse er dels ensidet indhentet, dels er et billede kun en gengivelse fra et fast punkt og giver ikke nødvendigvis 100 % overblik. Idet der endvidere ikke skal procederes m.m. ved en syns- og skønsforretning, kan forholdet ikke vurderes yderligere.
Fejl og forsømmelser.	Jfr. ovenstående kan det ikke vurderes.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.	Idet forholdet er udbedret, henvises til ejerskifteforsikringen m.m.
Forbedringer.	Kan ikke vurderes.
Eventuelle forligsdrøftelser.	Ingen.
Ad. 2. Skorsten.	Ad. 2. Der kunne konstateres følgende: På hovedbygningen, er der på havesiden nær gavlen, monteret en stålskorsten. Se billede 4.

	ved hans besigtigelse.
	Forholdet med fotos er tidligere nævnt.
Fejl og forsømmelser.	Kan ikke vurderes.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.	Forholdet er udbedret.
Forbedringer.	Ingen.
Eventuelle forligsdrøftelser.	Ingen.
Ad. 6. Tagstenene - rygningen.	Ad. 6. Der kunne konstateres følgende: Ved besigtigelsen fra jorden kunne syns- og skønsmanden konstatere, at alle rygningsten var intakte.
Konklusion.	Idet forholdet er oplyst udbedret, kan syns- og skønsmanden ikke vurdere hvorledes det så ud ved B.B.'s besigtigelse. Det kan dog generelt oplyses, at den beskikkede bygningssagkyndiges gennemgang suppleres med enkelte håndværkstøjer, bl.a. en stige med en længde på 3 – 3½ meter, samt en kikkert, hvorfor et sådan forhold ikke skønnes at kunne registreres ved en normal besigtigelse, hvis stenene ligger intakt / pænt.
Fejl og forsømmelser.	Kan ikke vurderes – ingen.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.	Er udbedret.
Forbedringer.	Ingen.
Eventuelle forligsdrøftelser.	Ingen.
Ad. 7. Loftrum.	Ad. 7. Ved besigtigelsen ses at der er indrettet 2 disponible loftrum, over hanebåndet, med hver sin loftlem med stige. I det ene er udlagt gulv og opsat pladebeklædning på skråvægge mod kip, i

	skønsmandens opfattelse, at badeværelse ikke skal kommenteres yderligere. Forholdet med dampspærre er gennemgået tidligere. Ingen. Ingen. Ingen. Ingen.
Fejl og forsømmelser.	
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.	
Forbedringer.	
Eventuelle forligsdrøftelser.	
Ad. 10. Revne.	Ad. 10. Ved besigtigelsen konstateredes en mindre revner i hjørnet ved sammenbygningen mellem vindfanget og hovedbygningen. Revnen var lille og uden forskydning / forsætning. Se billede 12 + 13. Der er ikke muret i forbandt mellem hoved- og tilbygning, hvilket ej heller er et krav, men i visse tilfælde hindrer denne type revner.
Konklusion.	Syns- og skønsmanden kan ikke vurdere om den lille revner var synlig ved B.B.'s besigtigelse for 3 år siden, men hvis den havde været det, burde den være nævnt i tilstandsrapporten under facader, punkt 3.1 med karakteren K1 og f.eks. følgende skades- og notetekst: <i>"Der er en mindre revne i hjørnet ved overgangen hovedbygning – tilbygning / vindfang.</i> <i>Note: Revnen skønnes uden konstruktiv betydning og er på et sted de typisk opstår – ved til- og sammenbygninger".</i>
Fejl og forsømmelser.	Skønsmanden mener ikke B.B. har begået fejl vedrørende dette punkt.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms.	Murermæssig udkradsning og omfugning, skønnes til. Kr. 1.500,-.

Fejl og forsømmelser. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms. Forbedringer. Eventuelle forligsdrøftelser.	Syns- og skønsmanden kan ikke vurdere om enkelte skruehuller, har været synlige i 2006, men der er klart flere nu i 2009. Det skønnes derfor ikke, der er begået fejl fra B.B.'s side. Omkostningerne til et nyt køkkengulv, skønnes til. Kr. 10.000,- Inkl. moms. Ingen. Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	