

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 9099

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter:	Ad 1: Beklædning af vægge/skråvægge ujævne med revner. 2: Indv. døre fejlmonterede, skraber på, er utætte. 3: Gulvbrædder uregelmæssigt samlet og ru overflader. samt badeværelsegulv med lunke. 4: Stikkontakt tæt på køkkenvask 5: Altan ikke stormsikret, nedbrudt ved råd/svamp etc. 6: Vindues-dør inddækninger fejlkonstruerede. 7: Mangler tætning og fastholdelse af eternitplader samt fejl ved bræddebeklædning.
Klagers påstand:	Har været nødt til at udskifte indgangstrappe pga. råd/ svamp. Har ikke tegnet ejerskifteforsikring, fordi mægleren ikke fremlagde tilbud herpå.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Fastholder, at have bemærket, hvad der var visuelt i 2004 og er indenfor TR's begrænsning. Senere revnedannelser skyldes fugtforhold ved udførelsen. Mener ikke, det er klart dokumenteret, hvad retssagen gav i erstatning vedrørende de nu påberåbte fejl/skader.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet med let støvregn.
Øvrige forhold:	KK+YY påviste andre forhold, som enten er blevet udbedret/ skiftet eller som ligger udenfor tilstandsrapportens omfang. Det fremgår ikke helt klart (i bilag fra retssagen), i hvilket omfang de i denne klagesag nævnte forhold er blevet erstattet.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1: Beklædning af skunk-skråvægge er ujævne, revnede:	Huset er oprindeligt fra 1900. Væsentligt om - og tilbygget i 2002 med 2 ejerlejligheder (foto 1+2+3+4+ bilag fra S+S-mand). Der er samtidig udført TR-1 på fælleseje og TR-2 på lejlighed 1.sal. ----- Vægbeklædning er gipsplader. Flere vægflader er påsat væv mens øvrige vægflader er spartlet/malet. Flere steder ses let forskydning ved pladesamlinger andre steder revnedannelser mellem plader og i kantsamlinger (foto 6+7+8+24).
Ad 1. Konklusion:	KK + YY oplyste, at det i forbindelse med den retslige skønsforretning blev konstateret, at indvendige beklædninger er ukorrekt udført; såvel i paplag som i underlag og fastgørelse. Dette kan ikke afgøres uden udførelse af destruktive indgreb. Revnedannelser kan skyldes fejlmonter og/eller uhensigtsmæssige fugtforhold ved opførelsen.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	TR'er har ikke bemærkninger til overflader indvendigt i lejligheden. Det kan d.d. ikke afgøres i hvilken tilstand overflader fremstod for mere end 5 år siden. Ujævnheder og forskydninger i pladesamlinger kan have været til stede. Revnedannelser kan meget vel være opstået efterhånden; bl.a. på grund af den oplyste fejl ved konstruktionen. Den konstruktive/håndværksmæssige udførelse ligger udenfor TR med mindre, der var synlige indikationer på skadeforhold.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udbedring af revner skønnes muligt ved væg/spartling indenfor < 10.000.- kr. Imidlertid må der forventes større udskiftning af vægbe-klædninger pga. fejlmonter. Skønnes medtaget i retsafgørelsen.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen; - ud fra forventning om korrekt håndværksmæssig udførelse.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2: Indv. døre fejlmonterede/skraber på; utætte :	De fleste indvendige døre i lejligheden skraber på eller lukker dårligt. Dør til vindfang skraber på gulv med svag hældning (foto 16). Flere døre "hænger" (foto 17). Dør til mellemgang "åbner selv" pga. skævhed i væggen. Yderdør er skæv og dermed utæt. Dør til altan utæt; lukker dårligt.
Ad 2. Konklusion:	Egentlig årsag til dårlig funktion af alle døre skyldes håndværksmæssig ukorrekt montagearbejde.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	TR'er har ingen bemærkninger. Såfremt funktionssvigt m.v. kunne konstateres for 5 år siden, kunne de være angivet med K1 og note om problemet.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Den håndværksmæssige udførelse af døre, vægge og gulve skønnes generelt ringe. Nødvendig justering til acceptabel funktion skønnes muligt indenfor kr. 5.000.-
Ad 2. Forbedringer:	Ingen, da det var forventeligt at alt fungerede.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	ingen
Ad 2. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Gulvbrædder uregelmæssige m.v. Bagfald på gulv i bad:	1): Plankebrædder fremstår - spredt over alle gulvflader - med uregelmæssige samlinger (foto 10 - 15). Overflader fremstår med partielle spor af pletter og grov afslibning. 2): Klinkegulv i badeværelse har synligt spor af kalkansamling ud for dør og vaskemaskine (foto 23).
Ad 3. Konklusion:	1): Det skønnes, at fugtforhold ikke har været afstemt, da brædder blev lagt; (forholdet mellem rumfugt og leverede brædders fugt). Generelt skøn er, at gulve ikke er udført håndværksmæssigt godt. KK oplyser, at gulve ved ejerskifte var meget påvirket af "trafik" fra åbent-hus-arrangement. Overflader kan være påvirket i forhold til tidspunkt for udførelse af TR. 2): Gulvflade i bad har svag hældning mod lunke ud for dør/vaskemaskine. Korrekt udført, skal gulv være med svag hældning mod afløbet.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	1): TR-2, pkt. 6.0: "K1- gulv i køkken-alrum er få steder ikke pudset/ høvlet i bund (gulvet er ru)". BB har forholdt sig til gulve, men ikke nævnt uregelmæssige samlinger, samt ujævnhed andre steder i gulvflader. Det kan ikke d.d. afklares, hvorledes de - dengang - umøblerede gulvflader fremstod. 2): TR har ingen bemærkning til baderum. Besigtigelsen er sket før baderum er taget i brug. Det er vanskeligt visuelt at se bagfald på gulvfladen.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	1): Afhjælpning af ujævnheder, pletter etc. kan udføres indenfor ca. 6.000.- kr. Fejlægning af gulve kan kun ske ved udskiftning overalt. 2): Afhjælpning vil kræve udskiftning af gulvet ca. 9.000.- kr.
Ad 3. Forbedringer:	Ingen; ud fra forventning om - ved ejerskiftet - at alle gulve er lagt håndværksmæssige korrekte.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Stikkontakt ved køkkenvask:	På væg over vask er etableret alm. stikkontakt (foto 22).
Ad 4. Konklusion:	Montage tæt på køkkenvask giver risiko for kortslutning.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	TR har ingen bemærkning til El.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udskiftning til korrekt installation ved aut. installatør skønnes kr. 3.000.-
Ad 4. Forbedringer:	Ingen
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Altan ikke stormsikret. Nedbrudt i træværk:	Udbygning anvendes som altan af 1.sal, og som overdækning for stueetage (foto 1+4+5) Konstruktionen "vakler" en del ved at "ruske" i rækværk/stolper. (KK oplyser at have malet alt træværk efter ejerskiftet og forventede, at der var anvendt trykimprægneret træ). Maling afskaller kraftigt. Nedbrydning ved råd i afdækning og rækværk (foto 18+19+20). Gulvbrædder vredne og ujævnt lagt og ukorrekt sømmet (foto 21). KK/YY oplyser at en stolpe er blevet hævet/stabiliseret. Mener stadig der er synlig skævhed.
Ad 5. Konklusion:	Kraftig nedbrydning indikerer, at træværk ikke er egnet til formålet. KK har (i sagens bilag) fremlagt en "skadebeskrivelse" fra 26.09.2005. Her nævnes ikke nedbrydning i træværk.

Ad 5. Fejl og forsømmelser:	TR-1. pkt. 6.2: <i>"K1 – Terrasse 1.sal her flere fugtskjolder på bagside"</i> Stabilitetsforhold burde være anført; evt. K1 med note, ligeledes den ukorrekte gulvbelægning. Træværk kan have fremstået intakt i ubehandlet stand.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Skønnes kun muligt ved udskiftning af bygningen. Ca. 50 - 60.000.- kr. Uklart omfang af erstatningen iflg. retsafgørelsen.
Ad 5. Forbedringer:	Ingen, da bygningen var ny.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 5. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Vindues-dørinddækning fejludført:	Indfatninger omkring indgangsdør og alle husets vinduer består af tilpassede brædder, som er påsat eternit- og bræddebeklædning (foto 2+3). Omkring indgangsdør er brædder stærkt opfugtede og maling afskallet (foto 25+26+27).
Ad 6. Konklusion:	Brædder skønnes "løst" opsat uden bagfals eller anden tætning således, at vand trænger ned i rammetræ og ligeledes opfugter brædder bagfra. På sigt vil der ske fugtskade i karmpartier.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	<i>TR-1 pkt. 3.1: "K3 – Samling mellem sydvendt gavl og øverste del af 1.sals dør og vindue er/kan blive utæt".</i> Emnet skønnes vurderet uden note om problematikken. Risiko for øvrige vinduer er ikke nævnt.
Ad. 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udskiftning ved samtlige vinduer/yderdøre skønnes indenfor ca. 40.000.- kr. (Skønnet 14 dør/vinduessæt).
Ad 6. Forbedringer:	Kan skønnes til 10% i forhold til den simple konstruktion
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7: Facade-beklædning af eternit og brædder:	1): Beklædning af facader til øverste etage er Eternitplader skruet på afstandslister (foto 28+29). Plader er flere steder ikke korrekt fastholdt; eller direkte løse (foto 28). Bag pladesamlinger mangler enkelte steder tætningsstrimler (foto 29) 2) Beklædning af facader til underetage er klinkbeklædning i træ Flere brædder er vredne og gået fra (foto 3).
Ad 7. Konklusion:	1): Ujævn opsættelse eller manglende fastholdelse af Eternitplader kan skyldes mangelfuld underkonstruktion og udførelse. Tætningsstrimler bag pladesamlinger skal sikre mod nedbør i bagved liggende konstruktion. 2): Bræddebeklædning er udført med for stor afstand mellem fastgørelser således, at der opstår åbning under brædder.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	TR-1 pkt. 8.0: <i>"K 3- Inddækning af grå eternitplader mod nord på kvist (mod vest) sidder løs"</i>. BB har forholdt sig til eternitbeklædning, men overset, at der enkelte steder mangler tætningsbånd mellem plader.
Ad. 7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	KK oplyser at ejerforeningen i retssagen fik tilkendt 90.000.- kr. Imidlertid er den samlede sum iflg. skønserklæringen opgjort til > 230.000.- kr.
Ad 7. Forbedringer:	Ingen forbedring.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Eventuelt:	<u>Sammenfattende skøn:</u> Det er skønsmandens opfattelse, at ejendommen ikke i alle henseender er håndværksmæssigt korrekt til - og ombygget, hvorfor de generelle bemærkninger forekommer misvisende.