

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 9116

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Skævheder på gulv i stue 2. a) Utætte fuger i bruserum i badeværelse b) Utætte fuger ved badekar (nyt punkt). c) Manglende fliser under bord med håndvask i badeværelse (nyt punkt). 3. Defekt blandingsbatteri (udgår). 4. a) Manglende oplysning om råd i udhæng. b) Utæt skotrende. c) Utætte tagnedløb og utætte tagrender.
Klagers påstand:	Udbedring af skaderne nævnt i pkt. 1, 2 og 4. 1. Opspartling af gulvet 22.000 kr. Afmontage af tæpper mv. 7.500 kr. I alt 29.500 kr. 2. a) Nye fliser på gulv og væg i bruserum 15.570 kr. - b og c) Pris på nye punkter ikke angivet. 4. Udbedring af råd i skotrendebræt og udhæng ved skotrende 9.500 kr. Reparation af skotrende og nedløbsrør og utætte tagrender 17.000 kr. Maling af udhæng 8.177 kr. Udskiftning af sternbrædder under gennemtæring af tagrender 20.173,75 kr.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Indklagede afviser klagerne.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Regnbyger.
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
1. Skævheder på gulv i stue	Der er efter oplysning fra klager foretaget opspartling af del af gulv i stue mod nord, og der er pålagt nyt tæppe. Der kan stadig konstateres skævheder på 1,5-2 cm på 1 meter på stuegulvet.
Ad 1. Konklusion:	Det er min vurdering, at afretning med selv-nivellerende spartelmasse vil kræve en del materialeforbrug. Det er også min vurdering, at det normale krav for underlag til tæppe ikke har været på et så højt niveau på udførelsestidspunktet. Mindre ujævnheder vil normalt ikke være muligt at konstatere ved udfærdigelse af tilstandsrapporten.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er min opfattelse, at de konstaterede ujævnheder burde have været anført i tilstandsrapporten.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Overslag over udbedringsudgifter.....29.500 kr. incl. moms - ud fra klagers indhentede priser.
Ad 1. Forbedringer:	Forbedringer ud fra hvad der skønnes at være normalt for gulve af denne alder med tæppe 14.750 kr.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt	Intet
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
2. a) Utætte fuger i bruserum i badeværelse b) Utætte fuger ved badekar c) Manglende fliser under bord med håndvask i badeværelse (nyt punkt)	a) Der er af klager fuget med en blød fuge i hjørner i bruserum i badeværelse. Der konstateres lidt fugeslip ved den nye fuge forneden ved gulv. Der kan måles 24 % fugt i fodliste i værelse mod nord, hvor væggen støder ind mod bruserum. Der kan ikke måles fugt i væg over fodliste. Der er manglende fuge i bruserum, hvor beslag for bruser er fjernet. Der er lidt rester af siliconefugemasse på fliser i bruserum. Fliser i bruserum har god vedhæftning. b) Der er manglende fuge ved badekar. c) Der er ikke fliser under nyere skab for håndvask.

	Ved overdragelsen af huset til klager, har tidligere ejer oplyst, at der skulle være varme i værelse mod badeværelset, ellers blev der fugtigt i værelset.
Ad 2. Konklusion:	Der er behov for udbedring af fugerne.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Jeg er ikke i stand til med sikkerhed at sige, hvordan forholdene har været for ca. 2 år siden, hvor tilstandsrapporten blev udfærdiget, dog skønnes det at de anførte manglende fuger også har været der ved udfærdigelse af tilstandsrapporten. Det er ikke min opfattelse, at det kan betragtes som en fejl, at der ikke er fliser under skab for håndvask.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Reparation af synlige fugeskader.....1.500 kr. incl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Ingen
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt	Intet
Klagepunkter:	Der kan konstateres følgende:
4. a) Manglende oplysning om råd i udhæng. b) Utæt skotrende. c) Utætte tagnedløb og utætte tagrender.	a) Udhængslist er fjernet ved skotrende, enkelt udhængsliste ved terrasse mod vest vipper lidt ned, og der er opfugtning ved tagnedløb mod syd længst mod vest. Indklagede oplyser, at udhænget var forholdsvist nymalet ved udfærdigelse af tilstandsrapporten. b) Klager har udført midlertidig reparation på skotrende, og der ses ikke dryp fra skotrenden i det fjernede udhæng, men der er tegn på, at der har været utætheder. c) Der er små huller og utæt tagnedløb mod øst og to tagnedløb mod syd. Der kan ved besigtigelsen ikke konstateres dryp fra tagrender. Tidligere ejer har ikke givet oplysninger om utætte tagnedløb og tagrender.
Ad 4. Konklusion:	a) Der er behov for reparation af fjernet udhæng ved skotrende og hindring af fugt ved tagnedløb. b) Der bør foretages udbedring af skotrende, så den har udseende som en normalt repareret skotrende. c) Tagnedløb har behov for reparation.

Ad 4. Fejl og forsømmelser:	a) Det er min opfattelse, at det ikke er muligt at bedømme om, der har været synlige rådskader ved udfærdigelse af tilstandsrapporten - heller ikke ud fra fjernede udhængslistes. b) Det er ikke min bedømmelse, at det er muligt ud fra det foreliggende at skønne, om der har været synlige skader for ca. 2 år siden, hvor tilstandsrapporten blev udfærdiget, og hvor der var forholdsvist nymalet udhæng. c) Det er min bedømmelse, at det ikke med sikkerhed er muligt at fastslå, at indklagede har haft mulighed for at konstatere utætheder for ca. 2 år siden ved udfærdigelse af tilstandsrapporten.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ingen
Ad 4. Forbedringer:	Ingen
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 4. Eventuelt	Intet