

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 9130

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter:	1. Eternitplader på tagflade over beboelse og carport/udhus. 2. Revner i beboelseskulve under tæpper i stue og linoleum i køkken. 3. Revner i badeværelsesgulv. 4. Revner i sokkel. 5. Revner i badeværelsesvægge 6. Revner i bagmure i udhus 7. Revnedannelse i gulv i udhus.
Klagers påstand:	Køber mener, at den byggesagkyndige burde have beskrevet forholdene under klagepunkterne i tilstandsrapporten. Der henvises herudover til sagens akter.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den byggesagkyndige mener, at han har beskrevet forholdene som han har kunnet se under besigtigelsen, idet ejendommen havde meget løsøre, meget beplantning omkring facader og ejendommen havde generelt mindre god vedligeholdelsesstand og henviser herudover til sagens akter.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Letskyet.

Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.
Generel information i forbindelse med besigtigelse af ejendom:	På ejendommen er der foretaget en del istandsættelser, tilbygninger, udskiftninger af vinduer, udskiftning af tag fra let til tung og der mangler stedvis en del færdiggørelse.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Eternitplader på tagflade over beboelse og carport/udhus.	Ved besigtigelse af tagflade kunne det konstateres, at gammel tagbelægning er udskiftet. Der er foretaget en tilbygning til det oprindelige hus, se billede 1 og 2.
Ad1. Konklusion:	Skønsmanden kan ikke kommentere dette punkt, da tagbelægning er udskiftet.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad2. Revner i beboelsesgulve under tæpper i stue og linoleum i køkken.	Ved besigtigelse af gulv i stue kunne det konstateres ved anvendelse af vaterpas, at der ikke er væsentlige hældninger. Største hældning er konstateret til ca. 0,1° til 0,7° i varierende omfang afhængig af, hvor vaterpas er placeret på gulvet, se billede 3. Ved besigtigelse i køkken kunne der ikke konstateres unormale forhold. Faldforhold normale.
Ad2. Konklusion:	Skønsmanden mener, at de konstaterede skævheder ikke vil give anledning til en nærmere undersøgelse af gulvkonstruktionen i forbindelse med den byggesagkyndiges besigtigelse af ejendom.
Ad2. Fejl og forsømmelser:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad3. Revner i badeværelsesgulv.	Ved besigtigelse af badeværelsesgulv kunne der konstateres en revnedannelse bruseområde, se billede 4.
Ad3. Konklusion:	Det er oplyst i forbindelse med besigtigelse af ejendom af den byggesagkyndige, at det var et ældre ægtepar og med meget oplag i ejendommen, herunder oplag i badeværelse. Skønsmanden mener, at revnedannelsen var tilstede under den byggesagkyndiges besigtigelse af ejendommen.
Ad3. Fejl og forsømmelser:	Revnedannelse i bruseområdet skulle have været registreret i tilstandsrapporten med karakterangivelsen K3.
Ad3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Afsat til reparation og udskiftning af fliser i badeværelse kr. 8.000.
Ad3. Forbedringer:	50 %

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad4. Revner i sokkel.	Ved besigtigelse af sokkel mod øst kunne der konstateres revnedannelser, se billede 5, 6 og 7. Ved besigtigelse af facade mod nord og ved udhus mod vest kunne der konstateres mindre svindrevner i puds. Ved besigtigelse af sokkel mod syd kunne der konstateres, at tidligere revnedannelse er blevet repareret og ifølge oplysning er der fremkommet en ny revne, der ligeledes er blevet repareret.
Ad4. Konklusion:	Skønsmanden mener, at revnedannelserne i sokkel var tilstede under den byggesagkyndiges besigtigelse. Skønsmanden vurderer revnedannelserne som naturlige revnedannelser, som typisk forekommer i bygninger af denne alder.
Ad4. Fejl og forsømmelser:	Den byggesagkyndige burde i tilstandsrapporten have beskrevet revnedannelserne med karakterangivelsen K1.
Ad4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Skønsmanden har afsat til eftergåelse og reparation til kr. 6.000.
Ad4. Forbedringer:	Heraf forbedringer ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad5. Revner i badeværelsesvægge.	Ved besigtigelse af badeværelse kunne der konstateres fliser med manglende vedhæftning i varierende omfang. Der kunne ligeledes konstateres mindre fin revnedannelse ved dør i fuge i ca. 1 flises længde, se billede 8.
Ad5. Konklusion:	Skønsmanden mener, at den fine revnedannelse ved dør kan have været kommet efterfølgende i forbindelse med undersøgelse om flisernes vedhæftning. Vedhæftning på fliserne er utilfredsstillende og karaterangivelsen K2 er korrekt angivelse af vægfliserne i badeværelset.
Ad5. Fejl og forsømmelser:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad6. Revner i bagmure i udhus.	Ved besigtigelse i udhus kunne der konstateres revnedannelse i bagmur mod øst, se billede 9 og 10. Ved yderligere besigtigelse i udhus kunne der konstateres yderligere mindre revnedannelser i hjørne mod gammelt fyrrum over dør mod nord og ved skorsten, se billederne 11, 12 og 13.
Ad6. Konklusion:	Skønsmanden vurderer, at revnedannelserne var tilstede under den byggesagkyndiges besigtigelse af ejendommen. Skønsmanden kan ikke udelukke, at en del af revnedannelserne har været dækket af oplag. Skønsmanden vurderer, at revnedannelserne er naturlige for bygninger af denne opbygning og kan forekomme i huse af denne alder.
Ad6. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden mener, at den byggesagkyndige skulle have beskrevet forholdene i tilstandsrapporten med karakterangivelsen K1 for mindre revnedannelser, og K2 for revnedannelsen i elementsamling i bagmur mod øst.
Ad6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Skønsmanden har afsat til efterreparation af revnedannelser i udhus til kr. 5.000.
Ad6. Forbedringer:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad7. Revnedannelse i gulv i udhus.	Ved besigtigelse af gulv i udhus kunne der konstateres revnedannelse, se billede 14.
Ad7. Konklusion:	Skønsmanden vurderer revnedannelsen som en ældre revnedannelse, der var tilstede under den byggesagkyndiges besigtigelse af ejendommen. Skønsmanden vurderer revnedannelsen til at være en ældre svindrevne i slidlag.
Ad7. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden mener, at den byggesagkyndige burde have beskrevet forholdene i tilstandsrapporten og givet karakteren K1.
Ad7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Afsat til efterreparation med epoxy eller lignende kr. 3.000.
Ad7. Forbedringer:	Ingen.