

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 9144

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter:	1. Skævhed i tagkonstruktion. 2. Faskiner fungerer ikke. 3. Fugearbejde og sokkelpuds mangelfuld. 4. Løse fliser i baggang og manglende fliser i badeværelse.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet. - 3 grader.
Øvrige forhold:	Klager oplyste, at forsikringsselskabet har oplyst, at der ikke kan tegnes en stormskadeforsikring på huset. Der er ikke tegnet ejerskifteforsikring.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Blev kort berørt. Indklagede ønskede ikke på nuværende tidspunkt at drøfte et evt. forlig, men vil afvente rapporten.
Eventuelt	Ejendommen er blevet udvidet med ca. 4 meter mod vest i 1997. Den oprindelige gavltrekan er blevet stående. Tilbygningen er udført med fladt tag og hvor der er indrettet tagterrasse. Alle indvendige døre på 1. sal er udskiftet af klager.

	Klager har opsat garderobereskab i værelse mod øst på 1. sal samt skab i badeværelse ved gulvvarmeinstallation.
--	---

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Klagepunkt 1:	Skævhed i tagkonstruktion.
Ad. 1: Klagers påstand:	Tagkonstruktionen hælder mod øst samt der mangler vindkryds.
Ad 1: Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der er monteret vindkryds ved østgavl i form af fast lægte. Ved vestende er det ikke muligt at konstatere om der er monteret vindkryds, idet loftet er ført til kip. Evt. konstaterede skævheder blev ikke registreret i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten og kan muligvis have udviklet sig siden.
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	I stue på 1. sal er gavlen 5,5 cm ude af lod på en 2 meter retskede, foto 3. Gavlen hælder mod øst. Skillevægge er generelt ca. 28 mm ude af lod på en 2 meter retskede. Gavl mod øst er 35 mm ude af lod på en 2 meter retskede. I hanebåndsloft er der på begge sider fastgjort vindkryds på underside spærhoved, foto 4 og 5. Vindkryds er udført med 38 x 56 mm lægter.

	Undertaget består af armeret plastfolie. Denne er pænt strammet ud og uden folder med undtagelse af mindre folder på nordsiden.
Ad 1. Konklusion:	Der er konstateret vindkryds i den østlige del af tagkonstruktionen, som kunne besigtiges, hvorfor det formodes, at der også er monteret vindkryds i den vestlige del, hvor loftsbeklædningen er ført til kip. De skævheder, der er konstateret en betydelig over, hvad der normalt forekommer, idet skævheder ved vestgavl fra kip til etageadskillelse vurderes at være 8-9 cm. Det vurderes, at de konstaterede skævheder skyldes delvis en byggefejl, idet plastfolien, som er fastgjort til overkant lægte, vil fremstå med folder, såfremt spær er blevet trykket mod øst efter montering. Hanebånd "kæntrer" alle ca. 5 mm i det oprindelige hus, foto 8. Ved tilbygningen står hanebånd i lod, foto 9. Beklædningen på flunke mod vest på tilbygning er i lod.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Indklagede har ikke anført skævheder i tilstandsrapporten, hvilket burde have været sket og med karakter UN.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Skal skævheder rettes op, vil det være nødvendigt af nedtage tagsten, lægter, undertag, isolering, loftsbeklædning samt beklædning på lodret skunke samt langsgående skillevægge. Herefter foretages en opretning af spær/gavle. Nye lægter beklædninger, isolering, lofter, undertag og tagsten monteres.

	Overslagsmæssigt vurderes udgifter til kr. 1.320.000.
Ad 1. Forbedringer:	Det vurderes, at forbedring ved montering af nye tagsten, lægter, tagrender, stern, beklædning m.v. udgør kr. 260.000.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Klagepunkt 2:	Faskiner fungerer ikke.
Ad. 2: Klagers påstand:	Faskiner mod syd fungerer ikke. I forbindelse med etablering af ny faskine blev det konstateret, at faskine var tilgroet.
Ad 2: Den bygningssagkyndiges forklaring:	Det fremgår af sælgeroplysninger pkt. 8.4, at faskiner mod nord er delvist stoppet. I øvrigt skal forholdet uden for bygninger så som afløbsledninger ikke anføres.
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Faskine mod syd er blevet udskiftet, hvorfor der ikke er flere bemærkninger til dette punkt.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Klagepunkt 3:	Fugearbejde og sokkelpuds mangelfuld.
Ad. 3: Klagers påstand:	Fugearbejde på tilbygningen er ikke afsluttet samt der er flere defekte fuger. Soklen på tilbygningen, som består af lecablok, er ikke pudset.
Ad 3: Den bygningssagkyndiges forklaring:	Det fremgår af tilstandsrapporten pkt. 3.1, at

	slutfugning mangler. Det fremgår af tilstandsrapporten pkt. 1.2, at der er begrænset sokkelhøjde, hvor der er lagt fliser.
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	Mod syd på tilbygningen er der ikke foretaget udfugning af murværket. Mod nord er der revner i fugen, hvor tilbygningen støder imod det oprindelige hus samt der er enkelte defekte fuger på hjørne mod nordvest, foto 10 og 11. Soklen er ikke pudset, foto 12-14. Der er ca. 30 mm synligt af soklen. Efterfølgende har klager fuget soklen mod syd, idet fliserne var taget op.
Ad 3. Konklusion:	Det fremgår af tilstandsrapporten, at fugearbejdet ikke er afsluttet/mangler. Det fremgår ikke af tilstandsrapporten, at soklen ikke er pudset. Det kan være vanskeligt at konstatere forholdet, idet der kun er 3 cm fri af soklen, dog med undtagelse af soklen under vinduet mod nord, hvor der er ca. 5 cm fri af vandrette del, hvilket der også er gjort opmærksom på i tilstandsrapporten.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Manglende pudsning af soklen burde have været anført i rapporten, idet der er mulighed for opfugtning/indtrængen af fugt i soklen.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Fjernelse af belægningssten, opgravning, pudsning af soklen samt reetablering af soklen på tilbygningen mod nord, vest og syd vurderes at udgør kr. 13.000.
Ad 3. Forbedringer:	Det vurderes ikke at påføre ejendommen en forbedring at soklen puds.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Klagepunkt 4:	Løse fliser i baggang og manglende fliser i badeværelse.
Ad. 4: Klagers påstand:	Baggang: Der er flere "hule" fliser. Der mangler flisebelægning ved gulvafløb. Gulvafløbet er ikke beregnet til flisebelægning. Badeværelse: Der er "hule" fliser på gulv. Der er anvendt en vægflise som gulvflise. Der er ikke lagt fliser ind under afdækning ved termostatventil.
Ad 4: Den bygningssagkyndiges forklaring:	Forholdet vedr. løse fliser på gulve og manglende fliser i badeværelse er ikke beskrevet, idet vi kun stikprøvevis kontrollerer for fliser med mangelfuld vedhæftning og at det skal oplyses, at enkelte fliser med mangelfuld vedhæftning generelt er normalt forekommende. Til oplysningen vedr. manglende fliser i badeværelset under fast inventar skal det oplyses, at det anses for værende normalt, at der ikke lægges fliser under fast inventar samt at der ved huseftersynets gennemgang ikke flyttes tungt inventar for en afdækning om der er fliser eller ej. Manglende fliser i baggang i skab ved afløb samt at der er monteret et rundt afløb er ikke anført og det formodes, at der var henstillet fodtøj eller lignende i skabet, så det ikke har været muligt at registrere forholdet.

Ad 4. Der kunne konstateres følgende:	I badeværelse er der nedlagt ½ vægflise på gulvet, som farvemæssigt adskiller sig en smule, foto 15. Hvor reguleringsventil fra gulvvarme er ført op af gulvet, var der monteret en kasse, så forholdet har været skjult. (Der er nu opsat et skab). Omkring ventilen mangler 2 fliser, foto 16 og 17. Der er konstateret 5 "hule" fliser på gulv. I baggang er der konstateret 6 "hule" fliser. Det ses, at der er foretaget omfugning, hvor der er "hule" fliser, foto 18. I skab er der monteret et rundt gulvafløb, som er beregnet til fugefri gulvbelægning, foto 19. Der mangler 2 gulvfliser omkring afløb. Flisearbejdet bærer præg af at være udført af en ikke faguddannet person.
Ad 4. Konklusion:	Det fremgår ikke af rapporten, at der er hule fliser, samt at gulvafløb i baggang er beregnet til fugefri belægninger.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Gulvarealet i baggang er 6,9 m², heraf er 0,54 m² med manglende vedhæftning. Gulv i badeværelse er 5,7 m², heraf er 0,43 m² med manglende vedhæftning. Idet de konstaterede hule fliser er beliggende ved yderkanter, har indklagede ikke været tilstrækkelig omhyggelig med konstatering af forholdet. Manglende fliser i bad ved ventiler har været tildækket med en afskærmning. Vægfliser, som er nedlagt på gulvet indenfor døren, burde have været medtaget i rapporten som K0.

	Idet farven på gulv og væg er meget ens, har forholdet været vanskeligt at konstatere. Manglende fliser ved gulvafløb i baggang samt rundt gulvafløbsskål, burde have været anført i tilstandsrapporten, idet gulv i baggang er vådzone, når der er monteret gulvafløb.
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udskiftning af gulvafløb samt udlægning af 2 fliser i baggang udgør kr. 4.500. Evt. omlægning af "hule" fliser udgør kr. 2.200. Det forudsættes, at der kan skaffes samme fliser igen.
Ad 4. Forbedringer:	Udskiftning af gulvafløb påfører ikke ejendommen er forbedring.