

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Brønd og vandstik, hvor pumpe og hydrofor ikke virker. 2. Rørføring fra brønd til hus er ikke i frostfri dybde. 3. Krybekælder er ikke isoleret, og rør og ledninger er ikke isoleret der. 4. Gulv i badeværelse buler op.
Klagers påstand:	De anførte skader og mangler er ikke anført i rapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Installationer i jord uden for bygningerne skal ikke anføres i tilstandsrapporten, og der var ikke adgang til krybekælderen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Regnvejr, 9°C.
Øvrige forhold:	Ejerskifteforsikringen _____ har iflg. klager afvist at dække skaderne. Afvisningen af pkt. 1 og 2 fremgår af taksatorrapport fra -- [REDACTED] af 05-03-2021.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Brønd og vandstik, hvor pumpe og hydrofor ikke virker:	Brøndboringen er placeret ca. 20 m fra boligen i terrænet. I brønden er der både hydrofor og en dykpumpe.
Ad 1. Konklusion:	Som det fremgår af side 3 i tilstandsrapporten, indgår installationer uden for bygningerne, pumpeanlæg samt VVS- installationers funktion ikke i huseftersynsordningens ansvarsområde.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten, men skal heller ikke være det, jfr. ovenstående konklusion.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Forholdet skulle ikke anføres.
Ad 2. Rørføring fra brønd til hus er ikke i frostfri dybde:	Ved nedgangen til krybekælderen ses opføringen af et isoleret rør, som må skønne at være vandstikket fra boringen. Hvorvidt det fortsætter i frostfri dybde uden for skakten, kan ikke vides eller skønnes uden en destruktiv undersøgelse.
Ad 2. Konklusion:	Også her må det konkluderes, at installationer uden for bygningerne ikke indgår i huseftersynsordningens ansvarsområde.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten, men skal heller ikke være det, jfr. ovenstående konklusion.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Forholdet skulle ikke anføres.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Krybekælder er ikke isoleret, og rør og ledninger er ikke isoleret der:	Krybekælderen er på grund af adgangsforholdene via en sokkelåbning mod nord kun besigtiget 1 - 1,5 m ind fra soklen, da den fri højde er under 70 cm, og da der er stigende jordbund og rørinstallationer samt skillevægssokler herefter. I det besigtede område var der ca. 5 m uisolerede vandrør og ca. 2 m uisolerede varmerør. Endvidere var der ca. 3 m ² uisoleret træbjælkelag mod krybekælderen.
Ad 3. Konklusion:	Dækket samt vand- og varmerørene bør efterisoleres.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der under Bygningskonstruktioner, side 22 anført, at der ikke er adgang til krybekælder. Imidlertid har sælger under pkt. 5.2, side 17 anført, at der er adgang "Udenfor i baghave, under køkkenvindue". Ved åstedsförretningen var der lagt en krydsfinerplade hen over adgangsskakten, og skakten var lukket med løs plastik og en rulle isolering. Efter fjernelsen af disse 3 ting var der adgang til krybekælderen, som beskrevet ovenfor. BS burde derfor have sikret sig adgang til den del af krybekælderen og beskrevet de anførte skader samt at der manglede en lem til krybekælderen.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 3.1 Døre burde anføres: K2. Der mangler en lem i soklen mod nord til krybekælderen. Under pkt. 5.1 Gulvkonstruktion burde anføres: K1. Der mangler isolering under gulv mod krybekælder i et område mod nord ved skakten. Under pkt. 11.1 Vandinstallationer burde anføres: K3. Der mangler isolering af vand- og varmerør ved krybekælderåbningen mod nord. Note: Der kan være risiko for frostsprængning af rørene.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Lemmen skønnes at koste kr. 3.500 inkl. moms, gulvisolering med 100 mm batts skønnes at koste kr. 1.000 inkl. moms, og rørisoleringen skønnes at koste kr. 1.500 inkl. moms.
Ad 3. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til tilsvarende intakte bygningsdele.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Gulv i badeværelse buler op:	Der er et område i badeværelset med løse mosaikstifter.
Ad 4. Konklusion:	Mosaikstifterne har løsnet sig fra betonunderlaget.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er omtalt under pkt. 6.1 i tilstandsrapporten med karakteren K3: "Der er gulvklinter med mangelfuld vedhæftning til underlaget i badeværelse. Note: Forholdet er konstateret i det vandbelastede område, og der er risiko for skade på andre bygningsdele ved vandgennemtrængning til de bagvedliggende konstruktioner." Der er således ikke begået nogen fejl.
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Skaden er korrekt anført.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af gulvklinterne skønnes inkl. vådrumsmembran at koste kr. 10.000 inkl. moms.
Ad 4. Forbedringer:	Da klinterne skønnes at være fra opførelsen i 1967, er der tale om 85 % forbedring eller en forbedringsværdi på kr. 8.500 inkl. moms.
Ad. 4. Eventuelt:	Intet.