

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Sætningsskade/revne i væg mod SØ. 2. Sætningsskade/revner i væg/trappe ved hoveddør. 3. Sætningsskade/revne indvendig væg i kælder/teknikrum. 4. Defekt fuge omkring afløbsrist i badeværelse stueetage. 5. Gulve i stue og køkken er ikke stødt sammen. 6. Dør kan ikke lukkes til kælderrum mod SV. 7. Sætningsskade/revner i væg mod NØ. 8. Sætningsskade/revne i væg under vindue til kælder/teknikrum. 9. Sætningsskade/revner ved køkkenvindue mod N. 10. Sætningsskade/revne ved 2 fags vindue mod NØ. 11. Aftræk i tagrum ikke isoleret m.m. I det pkt. 1 + 2 + 7 + 8 + 9 + 10 alle omhandler samme punkt i tilstandsrapporten (revner i facaderne) skal syn- og skønsmanden behandle disse samlet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt - solrigt 15°C
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1+2+7+8+9+10. Oversigt over klagepunkter:	Sætningsskader/revner i væg mod SØ, i væg/trappe ved hoveddør, i væg mod NØ, i væg under vindue til kælder/teknikrum, ved køkkenvindue mod N og ved 2 fags vindue mod NØ
Ad 1+2+7+8+9+10. Klagers påstand:	Revnerne/skaderne i facaderne er ikke beskrevet i tilstandsrapporten, og KK forventer, at BS dækker omkostningerne til en udbedring af forholdene.
Ad 1+2+7+8+9+10. Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB har afvist forholdene, idet de fleste af de af KK nævnte forhold er bagatelagtige. Bagatelgrænsen er reparationsudgifter på 4 - 6.000,- kr. pr forhold. 88 har fremsendt vejledning for, hvad der skal med i en tilstandsrapport til KK, hvor KK's forhold er beskrevet som forhold, der ikke skal med i en tilstandsrapport. En tilstandsrapport for et gammelt hus kan og skal ikke sammenlignes med en gennemgang/indflytningsrapport for nybyggeri. De nævnte forhold har jo også været synlige før købet.
Ad 1+2+7+8+9+10. Der kunne konstateres følgende:	Bygningen er en 1½ plans villa med kælder, der er opført i 1939 og til- og ombygget i 2007/2008 jf. tilstandsrapporten. Bygningens facader er pudsede og fremstod i pæn stand. Ved den udvendige besigtigelse ses flere mindre revner, bl.a. i sokkel mod SØ, i facade ved hoveddør og trappe, ved det runde vindue mod NØ, i sokkel under kældervindue mod NØ, ved køkkenvindue mod nord og 2 fags vindue mod NØ. Se foto2-8. Revnerne var typisk 1-2 mm, enkelte lidt mere markante end andre, bl.a. over hoveddøren.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1+2+7+8+9+10. Konklusion:	Det er ikke unormalt, at der kommer revner i facaderne på pudsede ejendomme over kortere eller længere tid, slet ikke, hvis der er foretaget til-/ombygning, bl.a. ny 1. sal, der vil ændre på belastningen af facaderne. Visuelt er det syn- og skønsmandens opfattelse, at størrelse på revner er under de normale "vedligeholdelsesrevner" (mindre sætningsrevner), der opstår, når en bygning "arbejder" over årstiden, bl.a. høj/lav grundvandsstand, længere tørkeperioder m.m. Den lille del af revnen ved trappen - nederst - skønnes opstået, idet trappen har sit eget fundament, og det har sat sig lidt i forhold til hovedbygningen, hvilket ikke er unormalt. Revnerne bør udbedres i forbindelse med vedligeholdelse og evt. kan ilægges et par "strittere" i de mest markante.
Ad 1+2+7+8+9+10. Fejl og forsømmelser:	BB har udarbejdet tilstandsrapporten i maj 2020, dvs. for 1 år siden, og vedrørende facader noteret - Ingen bemærkninger. Det er muligt, at nogle af revnerne har udviklet sig lidt, men det er syn- og skønsmandens opfattelse, at de også har været synlige i 2020, og burde være nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 1+2+7+8+9+10. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Punkt 3.1, facader- karakteren K1: Der er enkelte mindre revner i de pudsede facader, bl.a. over hoveddør og det runde vindue ved NØ samt ved køkken og 2-fagsvindue mod nordvest. Note: Revner var uden væsentlige forskydning/forsætning og på steder de kan opstå oo skønnes uden konstruktiv betvdm:1 for

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:														
	bygningens overordnede stabilitet. Pkt. 4.2, sokkel - karakteren K1: Der er enkelte mindre revner i sokkel, bl.a. mod SØ, ved hovedtrappen og under kældervindue th. for hovedtrappen. Note: Revner var uden væsentlig forskydning/for-sætning og skønnes uden konstruktiv betydning. Sådanne revner kan komme igen afhængig af udbedringsmetoder.														
Ad 1+2+7+8+9+10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Forholdet bør eftergås af en murer - revner kradses ud - pudses op og males lokalt. Der er regnet med ilægning af strittere (ø6 rundjern over hoveddøren). <table> <tr> <td>Murer 16 timer à kr. 480,-</td><td>kr. 7.680,-</td></tr> <tr> <td>Materialer</td><td>kr. 1.500,-</td></tr> <tr> <td>Maler 4 timer à kr. 450,-</td><td>kr. 1.800,-</td></tr> <tr> <td>Maling</td><td><u>kr. 1.000,-</u></td></tr> <tr> <td>I alt ekskl. moms</td><td>kr. 11.980,-</td></tr> <tr> <td>25% moms</td><td><u>kr. 2.995,-</u></td></tr> <tr> <td>I alt inkl. moms</td><td><u>kr. 14.975,-</u></td></tr> </table> Arbejdet udføres fra stige.	Murer 16 timer à kr. 480,-	kr. 7.680,-	Materialer	kr. 1.500,-	Maler 4 timer à kr. 450,-	kr. 1.800,-	Maling	<u>kr. 1.000,-</u>	I alt ekskl. moms	kr. 11.980,-	25% moms	<u>kr. 2.995,-</u>	I alt inkl. moms	<u>kr. 14.975,-</u>
Murer 16 timer à kr. 480,-	kr. 7.680,-														
Materialer	kr. 1.500,-														
Maler 4 timer à kr. 450,-	kr. 1.800,-														
Maling	<u>kr. 1.000,-</u>														
I alt ekskl. moms	kr. 11.980,-														
25% moms	<u>kr. 2.995,-</u>														
I alt inkl. moms	<u>kr. 14.975,-</u>														
Ad 1+2+7+8+9+10. Forbedringer:	Ingen-Derertale om alm. vedligeholdelse.														
Ad 1+2+7+8+9+10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.														
Ad 1+2+7+8+9+10. Eventuelt:	Ingen.														
Ad 3. Oversigt over klagepunkter:	Sætningsskade/revne i indvendig væg i														

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
	kælder/teknikrum
Ad 3. Klagers påstand:	Der er sætningsskade/revne i indvendig væg i kælder/teknikrum - over/under kældervindue.
Ad 3. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Forholdet er bagatelagtigt og uden konstruktiv betydning.
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	Kælderydervægge i teknikrummet fremstod i råpudset/malet stand. Ved besigtigelsen kan det ses, at der er en mindre revne fra gulv til kældervinduet og til venstre over kældervinduet. Se foto 9. Revnen er 1 - 2 mm.
Ad 3. Konklusion:	Revnerne er visuelt i den størrelse, der ofte ses i pudsede kælderydervægge, med henvisning til den forklaring, der er givet under pkt. 1, og kun en geoteknisk undersøgelse kan afgøre, om der er særlige revneproblemer vedrørende forholdet. Det skønner syn- og skønsmanden dog ikke, hvorfor revnerne blot bør kradses ud og puds op, som led i den normale vedligeholdelse.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	88 har udarbejdet tilstandsrapporten i maj 2020, dvs. for 1 år siden, og vedrørende kælder noteret - Ingen bemærkninger. Det er muligt, at revnerne har udviklet sig lidt, men det er syn- og skønsmandens opfattelse, at de også har været synlige i 2020 og burde være nævnt i tilstandsrapporten. BB kan ikke dokumentere, at de evt. har været dækket af indbo.
Ad 3. Punktet burde være anført som føl-	Pkt. 5.2, karakteren K1:

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:																					
	Der er enkle mindre revner i de pudsede kælderydervægge og over/under kælder-vindue i teknikrum. Note: Revner var uden væsentlig forskydning/forsætning og på steder de kan opstå og skønnes uden konstruktiv betydning.																					
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Forholdet bør eftergås af murer, revnerne kradses ud, løst puds bankes ned, revner fuges op og puds udbedres. Der males lokalt. <table><tr><td>Murer 4 timer å kr. 480,-</td><td>kr.</td><td>1.920,-</td></tr><tr><td>Materialer</td><td>kr.</td><td>500,-</td></tr><tr><td>Maler 2 x 1 time å kr. 450,-</td><td>kr.</td><td>900,-</td></tr><tr><td>Materialer</td><td><u>kr.</u></td><td><u>500,-</u></td></tr><tr><td>I alt ekskl. moms</td><td>kr.</td><td>3.820,-</td></tr><tr><td>25% moms</td><td><u>kr.</u></td><td><u>955,-</u></td></tr><tr><td>I alt inkl. moms</td><td><u>k.r</u></td><td><u>4 775,-</u></td></tr></table>	Murer 4 timer å kr. 480,-	kr.	1.920,-	Materialer	kr.	500,-	Maler 2 x 1 time å kr. 450,-	kr.	900,-	Materialer	<u>kr.</u>	<u>500,-</u>	I alt ekskl. moms	kr.	3.820,-	25% moms	<u>kr.</u>	<u>955,-</u>	I alt inkl. moms	<u>k.r</u>	<u>4 775,-</u>
Murer 4 timer å kr. 480,-	kr.	1.920,-																				
Materialer	kr.	500,-																				
Maler 2 x 1 time å kr. 450,-	kr.	900,-																				
Materialer	<u>kr.</u>	<u>500,-</u>																				
I alt ekskl. moms	kr.	3.820,-																				
25% moms	<u>kr.</u>	<u>955,-</u>																				
I alt inkl. moms	<u>k.r</u>	<u>4 775,-</u>																				
Ad 3. Forbedringer:	Ingen - Der er tale om vedligeholdelse/reparationer.																					
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.																					
Ad 3. Eventuelt:	Ingen.																					

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Oversigt over klagepunkter:	Defekt fuge omkring afløbsrist i badeværelse, stueetage
Ad 4. Klagers påstand:	Der er en defekt fuge omkring gulvafløbsristen i brusenichen på badeværelset i stueetagen.
Ad 4. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Forholdet er bagatelagtigt og uden konstruktiv betydning.
Ad 4. Der kunne konstateres følgende:	Badeværelset i stueetagen er nyere med mosaikstifter på gulvet samt vægge i brusenichen. Ved besigtigelse af gulvafløbet i brusenichen kan det ses, at det er placeret centralt og det er afsluttet med en mørtelfuge til kanten af risten/skålen. Se foto 10. Mørtelfugen har sluppet ved den ene side, skønnen udtørningsrevne, idet der skønnes anvendt almindelig fugemørtel. Se foto 11.
Ad 4. Konklusion:	Fugen omkring gulvafløbet bør kradses ud og fuges op igen med fleksibel mørtel.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	BB har ikke noteret noget vedr. badeværelset i tilstandsrapporten. BB har skærpet pligt til besigtigelse efter revner m.m. i en bruseniche, hvorfor det er skønsmandens opfattelse, at forholdet burde være lokaliseret og nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Pkt. 6.3, karakteren K3: Der ses en mindre revne i fugen omkring gulvafløbet i brusenichen på badeværelset i stueplan. Note: Der målttes ikke fugt eller sås tegn på skade, men der er risiko for fuatindtrænaen til den

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
	underliggende konstruktion.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Forholdet bør eftergås af murer- Fagmand, fugen kradses ud og reetableres. Murer 3 timer å kr. 480,- kr. 1.440,- Materialer <u>kr.</u> <u>200,-</u> I alt kr. 1.640,- 25% moms <u>kr.</u> <u>410,-</u> I alt inkl. moms kr. 2 050,-
Ad 4. Forbedringer:	Ingen - Der er tale om vedligeholdelse.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser.	Ingen.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Oversigt over klagepunkter:	Gulve i stue og køkken er ikke stødt sammen
Ad 5. Klagers påstand:	Gulve i stue og køkken er ikke stødt sammen.
Ad 5. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten og er uden konstruktiv betydning for gulvets funktion.
Ad 5. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelse af trægulvene i stuen og kælderen kan det ses, at der er lidt åbne endestød mellem gulvbrædderne, særligt ved fransk dør og spisebordet - Skønnet 10 -12 stød. Se foto 12 -13.
Ad 5. Konklusion:	Ud fra stederne kan man se gulvet ikke er lagt som man normalt ville gøre, idet man normalt ville forskyde stødene, netop for at undgå at enkelte udtørringssprækker {stød} bliver så visuelt synlige som her. Forholdet skønnes uden konstruktiv betydning for gulvets funktion og primært kosmetisk. Hvis man ikke kan tåle forholdet, må der påregnes en større omlægning af gulvene, inkl. en afsluttende slibning.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	BB har i tilstandsrapporten angående gulve pkt. 7.1, karakteren KO noteret: <i>Gulve fjedrer partielt en smule. Gulve er partielt med lidt åbninger i samlingerne.</i> Dette skønner syn- og skønsmanden beskriver forholdet, dog kunne være uddybende med "særligt ved de franske døre i stueplan". Syn- og skønsmanden skønner ikke, BB har begået fejl.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Som BB og ovenstående.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostning vil være meget afhængig af omfanget og tolerancerne.
Ad 5. Forbedringer:	Ingen - Reparationer.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 5. Eventuelt:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Oversigt over klagepunkter:	Dør kan ikke lukkes til kælderrum mod SV
Ad 6. Klagers påstand:	Døren i kælder mellem den oprindelige kælder og den tilbyggede del af kælderen kan ikke lukke. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 6. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der er tale om tilpasning - justering, døre kontrolleres kun stikprøvevis.
Ad 6. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelsen af kælderen kan det konstateres, at døren til det sydlige kælderrum ikke kunne lukke. Døren gik på i bund og karm. Se foto 14-15. Det er oplyst, at der er foretaget en større om- og tilbygning af ejendommen i 2008, herunder tilbygget kælder. Årsagen til, at døren binder skønnes derfor at være, at tilbygningen har sat sig lidt, hvilket ikke er unormalt.
Ad 6. Konklusion:	Syn- og skønsmanden kan ikke ud fra en visuel besigtigelse afgøre, om der er tale om et sætningsmæssigt problem, men kan se, ud fra tilstandsrapporten på side 13/18, sp. 43, at tidligere ejer har fået udarbejdet geotekniske undersøgelser i forbindelse med til- og ombygningen. Der skønnes derfor at være tale om mindre sætning indenfor tolerancerne, og der bør derfor blot foretages en tilpasning/justering af døren.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	BB har ikke noteret noget om døren i tilstandsrapporten. Den byggesagkyndige vil i forbindelse med sin gennemgang af en bygning stikprøvevis kontrollere om døre kan åbne og lukke, for i

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
	den forbindelse at vurdere, om en bygning har sat sig. Idet der kun er tale om en enkelt dør, der binder, skønner syn- og skønsmanden, at det ikke er en fejl, at den ikke blev registreret ved besigtigelsen, og at BB derfor ikke har begået fejl.
Ad 6. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen jf. ovenstående.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostning til en justering/tilpasning af døren skønnes til kr. 3.000,-. Såfremt døren skal skiftes, skønnes omkostninger at blive forøget med 50%.
Ad 6. Forbedringer:	Ingen - Reparation{justering. Hvis døren skiftes skønnes forbedring til 25%.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 6. Eventuelt:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klaaeounkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 11. Oversigt over klagepunk.ter:	Aftræk i tagrum ikke isoleret m.m.
Ad 11. Klagers påstand:	Det fremgår ikke af tilstandsrapporten, at aftrække ikke er isoleret. Røret skal være isoleret for at forhindre kondensdannelse, da tagrummet ikke er opvarmet. Den manglende isolering har medført fugtskader på brædder i tagrummet, hvilket fremgår af vedhæftede foto. Aftræksrøret er endvidere ikke samlet korrekt - samlet med tape. Endvidere mangler tætning ved rørgennemføring gennem skråvæg.
Ad 11. Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der er tale om et "hemse"rum, dvs. et varmt loftsrum (inden for isoleringen) og derudover kan BB ikke erindre, hvor meget opmagasiner, der var i rummet ved hans besigtigelse.
Ad 11. Der kunne konstateres følgende:	Ved besigtigelsen af det tomme loftsrum kunne det ses, at aftrækket fra "skønnet" badeværelse, 1. sal, er ført i stålrør, med 90° knæk til udluftning over tag, se foto 16. Det kan ses, at samlingen ved knækket er forsøgt tætnet med gaffatape, og der er ikke udført finish ved gennemføringen i skråvæggen. På gulvet under knækket ses fugtskjolder, samt en skål til opsamling af skønnet kondensvand.
Ad 11. Konklusion:	Det er noget unormalt, at der er kondens fra røret, idet det principielt er inden for den isolerede klimaskærm, men pga. dette bør der foretages en korrekt samling af aftrækket, en efterisolering og korrekt tæt afslutning ved skråvæggen.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	BB har ikke noteret noget om aftrækket i tilstandsrapporten, eller noget om evt. begrænset mulighed for at besigtige forholdet i loftsrummet.

Skønsmandens erklæring

<i>KlaaeDunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>																		
	Selvom syn- og skønsmanden godt er klar over, at der normalt er effekter i et loftsrumsrum, så er det syn- og skønsmandens opfattelse, at rørgennemføringen, især gennem tag, er obs. punkter for 88, hvorfor det skønnes, at forholdet burde være registreret og beskrevet i tilstandsrapporten.																		
Ad 11. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Pkt. 1.3, karakteren K3: Aftræk fra badeværelse 1. sal er uisolaret og samlet med tape i loftsrumsrummet. Note: Der ses kondensskjolder på gulvet, og forbehold bør eftergås.																		
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<table><tr><td>Tømrer 6 x 480,-</td><td>kr.</td><td>2.880,-</td></tr><tr><td>Maler 3 x 450,-</td><td>kr.</td><td>1.350,-</td></tr><tr><td>Maling, isolering m.m.</td><td><u>kr.</u></td><td><u>1.500,-</u></td></tr><tr><td></td><td>kr.</td><td>5.730,-</td></tr><tr><td>25% moms</td><td><u>kr.</u></td><td><u>1.432,-</u></td></tr><tr><td>I alt inkl. moms</td><td><u>kL</u></td><td><u>Z.162,-</u></td></tr></table>	Tømrer 6 x 480,-	kr.	2.880,-	Maler 3 x 450,-	kr.	1.350,-	Maling, isolering m.m.	<u>kr.</u>	<u>1.500,-</u>		kr.	5.730,-	25% moms	<u>kr.</u>	<u>1.432,-</u>	I alt inkl. moms	<u>kL</u>	<u>Z.162,-</u>
Tømrer 6 x 480,-	kr.	2.880,-																	
Maler 3 x 450,-	kr.	1.350,-																	
Maling, isolering m.m.	<u>kr.</u>	<u>1.500,-</u>																	
	kr.	5.730,-																	
25% moms	<u>kr.</u>	<u>1.432,-</u>																	
I alt inkl. moms	<u>kL</u>	<u>Z.162,-</u>																	
Ad 11. Forbedringer:	Ingen - Reparation.																		
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.																		
Ad 11. Eventuelt:	Ingen.																		