

SKØNSERKLÆRING**J.nr.: 11092**

Besigtigelsesdato:	17.10.2011
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermeister xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Tilslutning for emhætte udført med en blød ledning. 2. Lampesteder i stueplan og 1. sal, er ikke monteret med en afstandsring gennem træ loftet. 3. Aflastning mangler for kabler til gulvvarme i badeværelse stueplan. 4. Arbejdsafstanden foran måler er for lille. 5. Tavlen er ikke opmærket, og der mangler afdækning. 6. Ikke færdiggjort antennestik 1. sal. 7. Antenneudtag og stik i loft i soveværelse (1. sal) udført som forfradåse. 8. Løse kabelender i skunk ved vvs fordelers. 9. Stikkontakt og lampeudtag i bruserum overholder ikke gældende regler. 10. Bløde ledninger til sensor og lamper i bryggers/fyrrum, samles bag væg, ikke let tilgængelig. 11. Samling for vaskemaskine og tørretumbler er ikke let tilgængelig. 12. Ingen jordforbindelse til fyret. 13. Ingen aflastning for kabler til loftlys i værksted. 14. Ikke lovlig dåse for montering af afbryder og stik i garage. 15. Jordspyd udført med spændebånd. 16. Ingen afskærmning for stikledning til installation. 17. Optrækninger mellem samlinger på laminatgulv i badeværelse og stuen på 1. sal. 18. "Gabende" vindueskarme i stue på 1. sal efter utætte vinduer. 19. Gulv på 1. sal knager og virker blød nogle steder 20. Trappetrinene knager på trappen til 1. sal. 21. Manglende valm på taget mod syd 22. Utætte tagrender. 23. Radiator i stykker i stuen på 1. sal. 24. Revnedannelse i ydervægge på udbygninger (<i>forholdet er anmeldt ifm. syn og skønsforretningen</i>)
Klagers påstand:	K.L. mener at tilstandsrapporten generelt er sløset udført, og ønsker erstatning for udbedring af elinstallationer som iht. K.L.'s elektriker er udført forkert/mangelfuldt. Udgifter iht. K.L.'s elektriker ca. 16.000,- (overslag)
Den bygningssagkyndiges forklaring:	B.S. mener ikke at have begået fejl da forholdene er bagatelagte og derfor ikke nødvendigvis skal nævnes da huset er bygget i 1905, og der derfor må forventes at der er forhold som ikke lever op til gældende krav/anvisninger.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Letskyet – ca. 12°
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i> Tilslutning for emhætte udført med en blød ledning.	
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	El tilslutning til emfang er udført i blød ledning med tilslutning bagfra i stikkontakt.
Ad 1. Konklusion:	Bløde ledninger må ikke anvendes som del af den faste installation. Tilledninger skal enten tilsluttes en stikkontakt, eller en udløbsroset o.l.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Dette forhold, sammenholdt med øvrige forhold, samt tilgængelig oplysninger om ulovlige installationer, via tidligere tilstandsrapport, bør udløse UN for el-installationer i tilstandsrapporten.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Timeløn 1.000,-
	Materialer 200,-
	I alt 1.200,-
Ad 1. Forbedringer:	Ingen
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter: Lampesteder i stueplan og 1. sal, er ikke monteret med en afstandsring gennem træ loftet.	
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	I trapperum var der, ved syn og skønsforretningen, løsnet et loftudtag i trapperum. Åbningen mellem loftudtag og loft var dog ikke tilstrækkelig stor, til at det kunne konstateres om loftdåse var ført ned til bagside loftbeklædning, og om loftdåser var forsynet med afstandsringe.
Ad 2. Konklusion:	Ved nedsækning af lofter skal loftdåser "forlænges" med godkendte afstandsringe, så loftdåsen slutter rimelig tæt til bagside af loftbeklædning pga. risiko for brandskade.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	I foregående tilstandsrapport er elinstallationer, under pkt. 11.1 karaktersat UN, hvor det anbefales at elinstallationer gennemgås af aut. installatør, da der generelt forekommer uafsluttede elinstallationer. Samtidig fremgår det af sælgeroplysninger at der forekommer installationer, som er udført af ikke aut. installatør, bl.a. i toilet i stueetage. Da sælger ikke oplyser om udbedringer af disse forhold, sammenholdt med øvrige forhold, samt tilgængelig oplysninger om ulovlige installationer via tidligere tilstandsrapport, bør udløse UN for el-installationer i tilstandsrapporten.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Timeløn 10.500,- (det forudsættes at arbejdet kan udføres uden demontage af lofter)
	Materialer 2.000,-
	I alt 12.500,-
Ad 2. Forbedringer:	Ingen.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 2. Eventuelt:	BS husker ikke om loftudtag var løsnet på besigtigelsestidspunktet, men mener at han, hvis den var, ville have konstateret det. KL afviser ikke at loftudtaget/roset måske var fastmonteret da man overtog huset.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i> Aflastning mangler for kabler til gulvvarme i badeværelse stueplan.	
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	Det kunne konstateres at der ikke er udført aflastning/afdækning af kabler til gulvvarme i bad/toilet.
Ad 3. Konklusion:	Risiko for skade som følge af mekanisk påvirkning af kabler på det pågældende sted, anses som værende mindre.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke umiddelbart tilgængeligt, da kabler er skjult i skab/under væghængt inventar. BS vurderes ikke at have begået fejl ved ikke at nævne forholdet i tilstandsrapporten.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Timeløn 500,-
	Materialer 200,-
	I alt 700,-
Ad 3. Forbedringer:	Ingen.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 3. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter: Arbejdsafstanden foran måler er for lille.	
Ad 4. Der kunne konstateres følgende:	El gruppetavle og måler er placeret i et 40 cm bredt skab, hvilket bevirker at den frie afstand foran tavlen er mindre end 35 cm, og afstand foran måler er mindre end 25 cm.
Ad 4. Konklusion:	Der stilles ikke krav om placering af mindre gruppetavler i enfamiliehuse, men almindeligvis bør der, som ved større tavler, være 0,7 meter fri plads foran tavlen.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Forholdet skønnes som værende mindre alvorligt, da betjening, inspektion og vedligeholdelse af gruppetavlen er muligt, om end besværligt. BS vurderes ikke at have begået fejl ved ikke at nævne forholdet i tilstandsrapporten.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Timeløn 6.500,-
	Materialer 1.500,-
	I alt 8.000,-
Ad 4. Forbedringer:	Ingen
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 4. Eventuelt	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i> Tavlen er ikke opmærket, og der mangler afdækning.	
Ad 5. Der kunne konstateres følgende:	Det kunne konstateres at der ikke var udført opmærkning på sikringer i gruppetavlen, samt at der manglede afdækningsplade.
Ad 5. Konklusion:	Der skal være mærkning med tilhørsforhold, samt angivelse af den størst tilladte mærkestrøm for både automat- og smeltesikringer, og der må ikke være åbninger i tavlen > 2,5 mm.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Dette forhold, sammenholdt med øvrige forhold, samt tilgængelig oplysninger om ulovlige installationer via tidligere tilstandsrapport, bør udløse UN for el-installationer i tilstandsrapporten.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Timeløn 500,-
	Materialer 100,-
	I alt 700,-
Ad 5. Forbedringer:	Ingen.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 5. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter: Ikke færdiggjort antennestik 1. sal.	
Ad 6. Der kunne konstateres følgende:	I tagetage kunne konstateres et antennestik manglede fastgørelse i væg, samt montering af dækplade.
Ad 6. Konklusion:	Det er et umiddelbart konstaterbart forhold, men forholdet er bagatelagtigt, og påvirker ikke bygningens brug eller værdi nævneværdigt.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	BS vurderes ikke at have begået fejl ved ikke at nævne forholdet i tilstandsrapporten, da huseftersynet skal afdække synlige skader, som reducerer bygningens funktion og værdi nævneværdigt.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Timeløn 250,-
	Materialer 50,-
	I alt 300,-
Ad 6. Forbedringer:	Ingen
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 6. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter: Antenneudtag og stik i loft i soveværelse (1. sal)
udført som forfradåse.

Ad 7. Der kunne konstateres følgende:	Antennestik og eludtag i loft i soveværelse er udført som forfradåse.	
Ad 7. Konklusion:	Elektricitetsrådet accepterer forfradåser anvendt i lofter, <u>hvis</u> fastgørelsesindretningen er i stand til at bære fem gange vægten af det installerede armatur, dog mindst 25 kg.	
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	BS vurderes ikke at have begået fejl ved ikke at nævne forholdet i tilstandsrapporten, da et ikke er muligt at afgøre hvordan dåser er monteret, uden destruktive indgreb.	
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Timeløn	1.600,-
	Materialer	200,-
	I alt	1.800,-
Ad 7. Forbedringer:	Ingen	
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen	
Ad 7. Eventuelt:		

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter: Løse kabelender i skunk ved vvs fordeler.	
Ad 8. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne <u>ikke</u> konstateres løse/ uafdækkede kabelender i skunkrum.
Ad 8. Konklusion:	Det er ikke muligt at vurdere forholdet, da kabler var sikret med kabelmuffer ifm. syn og skønsforretningen.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Ikke muligt at vurdere.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Timeløn 200,-
	Materialer 20,-
	I alt 220,-
Ad 8. Forbedringer:	Ingen.
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 8. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter: Stikkontakt og lampeudtag i bruserum overholder ikke gældende regler.

Ad 9. Der kunne konstateres følgende:

I bruserum på 1.sal kunne konstateres stikkontakt i bruserum. Kontaktens afstand fra væg med bruser er 2,1 meter, og højde over gulv er 0,75 m.
Lampeudtag i loft er placeret i hjørne af brusekabine.

Ad 9. Konklusion:

I baderum med åben bruser skal stikkontakt mindst være 120 cm. (målt vandret) fra brusehovedets normale placering.
Lampen er, sammen med ventilator, tilsluttet loftudtag i bruserum, hvilket ikke er tilladt.

Ad 9. Fejl og forsømmelser:

Dette forhold, sammenholdt med øvrige forhold, samt tilgængelig oplysninger om ulovlige installationer via tidligere tilstandsrapport, bør udløse UN for el-installationer i tilstandsrapporten.

Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:

Timeløn	800,-
Materialer	200,-
I alt	1.000,-

Ad 9. Forbedringer:

Ingen.

Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen.

Ad 9. Eventuelt:

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter: Bløde ledninger til sensor og lamper i bryggers/fyrrum, samles bag væg, ikke let tilgængelig.	
Ad 10. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne konstateres en del løsthængende kabler i fyrrum, samt at tilslutning af lamper og lyssensor er udført i bløde ledninger, som er trukket ind bag "forsatsvæg" i fyrrum.
Ad 10. Konklusion:	Bløde ledninger må kun anvendes som til- ledninger, og ikke anvendes som del af den faste installation. En tilledning skal normalt sluttes til den faste installation i det rum, hvor det elektriske ma- teriel anvendes og skal enten tilsluttes en stikkontakt eller en udløbsroset o.l.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Dette forhold, sammenholdt med øvrige for- hold, samt tilgængelig oplysninger om ulov- lige installationer via tidligere tilstandsrap- port, bør udløse UN for el-installationer i til- standsrapporten.
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af bløde ledninger med installa- tionskabler.
	Timeløn 1.500,-
	Materialer 1.000,-
	I alt 3.000,-
Ad 10. Forbedringer:	Ingen
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 10. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i> Samling for vaskemaskine og tørretumbler er ikke let tilgængelig.	
Ad 11. Der kunne konstateres følgende:	Det kunne konstateres at el-tilslutning til vaskemaskine og tørretumbler var delvis skjult bag "forsatsvæg".
Ad 11. Konklusion:	Tilslutning til vaskemaskine og tørretumbler er ofte placeret bag maskiner, hvorfor de kun i begrænset omfang kan besigtiges. I dette tilfælde er maskiner placeret på ca. 50 – 60 cm høj sokkel, hvilket besværliggør besigtigelsen. Ifm. syn og skønsforretningen blev forholdet dog kontrolleret, og det kunne konstateres at samling/tilslutning var udført i godkendt samledåse umiddelbart bag forsatsvæg.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke umiddelbart tilgængeligt, hvorfor BS ikke vurderes at have begået fejl ved ikke at nævne forholdet i tilstandsrapporten.
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ikke aktuelt
Ad 11. Forbedringer:	
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 11. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i> Ingen jordforbindelse til fyret.	
Ad 12. Der kunne konstateres følgende:	Oliefyret kunne konstateres tilsluttet stikkontakt uden jordforbindelse.
Ad 12. Konklusion:	Iht. gældende regler skal der være jordforbindelse i nyinstallerede stikkontakter og lampesteder. Jordforbindelsen giver sammen med HFI-afbryderen en ekstra beskyttelse, og jordforbindelse har været et krav i nye installationer siden 1994. Da installation af fyret vurderes at være ældre, er der ikke krav om jordforbindelse.
Ad 12. Fejl og forsømmelser:	Dette forhold, sammenholdt med øvrige forhold, samt tilgængelig oplysninger om ulovlige installationer via tidligere tilstandsrapport, bør udløse UN for el-installationer i tilstandsrapporten.
Ad 12. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Timeløn 600,-
	Materialer 500,-
	I alt 1.100,-
Ad 12. Forbedringer:	Ved etablering ny stikkontakt med jord, vurderes forbedring at udgøre 50 %
Ad 12. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 12. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i> Ingen aflastning for kabler til loftlys i værksted.	
Ad 13. Der kunne konstateres følgende:	Kabler til loftarmaturer i værksted er generelt løsthængende i værksted.
Ad 13. Konklusion:	Generelt skal kabler sikres mod skade ifm belastning/træk ved montering af aflastningsbøjler eller spændebånd i/ved armaturer. Nyere armaturer er i dag stort set alle monteret med aflastning ved kabelindføring. Der kan derfor godt være udført aflastning uden det kan kontrolleres ifm. en visuel bygningsgennemgang.
Ad 13. Fejl og forsømmelser:	BS vurderes ikke at have begået fejl ved ikke at nævne forholdet i tilstandsrapporten. Da kabler generelt er løsthængende i værkstedet, burde BS have nævnt disse, dog som værende mindre alvorligt.
Ad 13. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Timeløn 1.000,-
	Materialer 200,-
	I alt 1.700,-
Ad 13. Forbedringer:	Ingen.
Ad 13. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 13. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i> Ikke lovlig dåse for montering af afbryder og stik i garage.	
Ad 14. Der kunne konstateres følgende:	Indmuringsdåse ved dør mod beboelse er ikke monteret/indmuret i væg.
Ad 14. Konklusion:	Anvendt dåse er beregnet til indmuring og må ikke anvendes som underlag (hus) for stik/afbryder.
Ad 14. Fejl og forsømmelser:	Dette forhold, sammenholdt med øvrige forhold, samt tilgængelig oplysninger om ulovlige installationer via tidligere tilstandsrapport, bør udløse UN for el-installationer i tilstandsrapporten.
Ad 14. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Timeløn 750,-
	Materialer 50,-
	I alt 800,-
Ad 14. Forbedringer:	Ingen.
Ad 14. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 14. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter: Jordspyd udført med spændebånd.</i>	
Ad 15. Der kunne konstateres følgende:	Jordspyd for elinstallation er udført med metalrør hvorpå jordkablet er fastholdt med spændebånd.
Ad 15. Konklusion	Forbindelse mellem jordspydet og kabel vurderes at opfylde funktionskravet, og virker samtidigt stabilt. Indtil 1. juli 1993 var det tilladt at bruge galvaniseret jern til jordspyd.
Ad 15. Fejl og forsømmelser:	Selve spyddets udformning vurderes mindre vigtigt, blot det afleder godt nok, hvilket kræver måling af overgangsmodstand. BS vurderes ikke at have begået fejl ved ikke at nævne forholdet i tilstandsrapporten.
Ad 15. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Timeløn 400,-
	Materialer 200,-
	I alt 600,-
Ad 15. Forbedringer:	Etablering af godkendt jordspyd vurderes at udgøre 50 % forbedring.
Ad 15. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 15. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter</i> : Ingen afskærmning for stikledning til installation.	
Ad 16. Der kunne konstateres følgende:	El – stikledning ved facade mod nord kunne konstateres ubeskyttet over terræn.
Ad 16. Konklusion:	Stikledninger skal afskærmes for skader som følge af mekaniske påvirkninger.
Ad 16. Fejl og forsømmelser:	Dette forhold, sammenholdt med øvrige forhold, samt tilgængelig oplysninger om ulovlige installationer, via tidligere tilstandsrapport, bør udløse UN for el-installationer i tilstandsrapporten.
Ad 16. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Timeløn 400,-
	Materialer 100,-
	I alt 500,-
Ad 16. Forbedringer:	Ingen
Ad 16. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 16. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter: Optrækninger mellem samlinger på laminatgulv i badeværelse og stuen på 1. sal.</i>	
Ad 17. Der kunne konstateres følgende:	Samlinger i laminatgulv "gaber" flere steder let i samlinger.
Ad 17. Konklusion:	Gabende samlinger i laminat gulve skyldes ofte vandindtrængning ifm. gulvvask, vand-spild o. lign.
Ad 17. Fejl og forsømmelser:	Forholdet betegnes som sædvanligt slid/ælde og betragtes som et bagatelagtigt forhold, som ikke kan antages at påvirke bygningens brug eller værdi nævneværdigt BS vurderes ikke at have begået fejl ved ikke at nævne forholdet i tilstandsrapporten.
Ad 17. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Timeløn 10.000,-
	Materialer 5.000,-
	I alt 15.000,-
Ad 17. Forbedringer:	Ved udskiftning af beskadigede trægulve, vurderes forbedringen at udgøre 75 %
Ad 17. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 17. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter: "Gabende" vindueskarme i stue på 1. sal efter utætte vinduer.</i>	
Ad. 18. Der kunne konstateres følgende:	Laminat på vinduesbundstykker i gavltrekant mod syd delaminerer (gaber)
Ad. 18. Konklusion:	Delaminering i bundstykker opstår typisk pga. opfugtning, evt. som følge af kondensdannelse på ruder, overløb ifm. blomstervanding, og/eller utæthed i vinduer.
Ad. 18. Fejl og forsømmelser:	Forholdet betegnes som sædvanligt slid og ælde, som ikke påvirker bygningens brug eller værdi nævneværdigt. BS vurderes ikke at have begået fejl ved ikke at nævne forholdet i tilstandsrapporten.
Ad. 18. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Timeløn 1500,-
	Materialer 500,-
	I alt 2.000,-
Ad. 18. Forbedringer:	Ved udskiftning af bundstykker vurderes forbedringen at udgøre 50 %
Ad. 18. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad. 18. Eventuelt:	KL oplyser at tømrer er bestilt til at tætte mellem glas og sprosser i vinduerne. skiftning af utæt facadebeklædning på gavltrekant mod syd er accepteret som erstatningsberettiget og erstattet af KL's ejerskifteforsikringsselskab!

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i> Gulv på 1. sal knager og virker blød nogle steder.	
Ad. 19. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne, ifm. syn og skønsforretningen, ikke konstateres knagende eller bløde gulve, med laminatgulvbelægning.
Ad. 19. Konklusion:	Eftergivende og knirkende gulve i tagetager i bygninger af pågældende alder, er ikke unormalt og skyldes ofte ujævnheder/sætning i underliggende bjælkelag.
Ad. 19. Fejl og forsømmelser:	Set i forhold bygningens alder anses forholdet som bagatelagtigt, som ikke kan antages at påvirke bygningens brug eller værdi nævneværdigt. BS vurderes ikke at have begået fejl ved ikke at nævne forholdet i tilstandsrapporten.
Ad. 19. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ikke aktuelt
Ad. 19. Forbedringer:	Ikke aktuelt
Ad. 19. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ikke aktuelt.
Ad. 19. Eventuelt:	KL oplyser at forholdet ikke forekommer altid.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i> Trappetrinene knager på trappen til 1. sal.	
Ad. 20. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne, ifm. syn og skønsforretningen, ikke konstateres knagende trappetrin.
Ad. 20. Konklusion:	Ved f.eks. temperaturskift forekommer ofte knirkelyde fra trapper/træværk.
Ad. 20. Fejl og forsømmelser:	Knirkende trappetrin må betragtes som bagatelagtige forhold, som ikke kan antages at påvirke bygningens brug eller værdi nævneværdigt. BS vurderes ikke at have begået fejl ved ikke at nævne forholdet i tilstandsrapporten.
Ad. 20. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ikke aktuelt.
Ad. 20. Forbedringer:	Ikke aktuelt.
Ad. 20. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad. 20. Eventuelt:	KL oplyser at forholdet ikke forekommer altid.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter: Manglende valm på taget mod syd	
Ad 21. Der kunne konstateres følgende:	Ved syn og skønsforretningen kunne <u>ikke</u> konstateres manglende rygningsten på valm.
Ad. 21. Konklusion:	Det er ikke muligt at vurdere forholdet, da rygning/grat var intakt ifm. syn og skønsforretningen.
Ad. 21. Fejl og forsømmelser:	Ikke muligt at vurdere.
Ad. 21. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Timeløn 600,-
	Materialer 100,-
	I alt 700,-
Ad. 21. Forbedringer:	Ingen.
Ad. 21. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad. 21. Eventuelt:	Forholdet er accepteret som erstatningsberettiget og erstattet af KL's ejerskifteforsikringsselskab!

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter: Utætte tagrender.	
Ad 22. Der kunne konstateres følgende:	Utætheder var udbedret før syns og skønsforretningen, der kunne derfor ikke konstateres utætheder.
Ad 22. Konklusion:	Det er ikke muligt at vurdere forholdet, da tagrender var intakte ifm. syn og skønsforretningen.
Ad 22. Fejl og forsømmelser:	Ikke muligt at vurdere.
Ad 22. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Timeløn 1.500,-
	Materialer 500,-
	I alt 2.000,-
Ad 22. Forbedringer:	Ingen
Ad 22. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 22. Eventuelt:	Forholdet er accepteret som erstatningsberettiget og erstattet af KL's ejerskifteforsikringsselskab!

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i> Revnedannelse i ydervægge på udbygninger	
Ad 23. Der kunne konstateres følgende:	Mindre sætningsrevner i facader flere steder.
Ad 23. Konklusion:	Mindre sætninger i ældre udbygninger er ofte forekommende i ældre lade og staldbygninger, og vurderes som mindre alvorlige. Revner er tidligere repareret/overmalet men kommet igen, hvilket kan skyldes fugt/ hård frost i vinterhalvåret, efter BS bygningsgenm gang d. 16.7.2010.
Ad 23. Fejl og forsømmelser:	BS vurderes ikke at have begået fejl ved ikke at nævne forholdet i tilstandsrapporten.
Ad 23. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Timeløn 3.000,-
	Materialer 500,-
	I alt 3.500,-
Ad 23. Forbedringer:	Ved udbedring/reparation af revnedannelser vurderes forbedring at udgøre 60 %
Ad 23. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 23. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter: Radiator i stykker i stuen på 1. sal.</i>	
Ad 24. Der kunne konstateres følgende:	Radiator i stue på 1.sal kunne konstateres defekt i svejsninger.
Ad 24. Konklusion:	Fastgørelse mellem for og bagplade på radiatoren er løs som følge af defekte svejsninger, men radiatorens funktionsdygtighed vurderes ikke forringet.
Ad 24. Fejl og forsømmelser:	Forholdet betragtes som et bagatelagtigt forhold, som ikke kan antages at påvirke bygningens brug eller værdi nævneværdigt. BS vurderes ikke at have begået fejl ved ikke at nævne forholdet i tilstandsrapporten.
Ad 24. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Timeløn 1.500,-
	Materialer 3.000,-
	I alt 4.500,-
Ad 24. Forbedringer:	Ved udskiftning af radiator vurderes forbedringen at udgøre 50 %
Ad 24. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 24. Eventuelt:	