

SKØNSERKLÆRING

J.nr.: 12044

<i>Besigtigelsesdato:</i>	30-05-2012
<i>Ejendommen:</i>	
<i>Klager:</i>	
<i>Beskikket bygningssagkyndig:</i>	
<i>Ansvarsforsikringsselskab:</i>	
<i>Tilstede ved skønsforretningen:</i>	
<i>Bilag:</i>	
<i>Datering, navn og underskrift:</i>	

Skønsmandens erklæring

<i>Oversigt over klagepunkter</i>	Fundament/ sokkel: 1 Sætningsrevner i sokkel med videre forløb op i murværket mod sydøst og sydvest. 2 Udvendig flisebelægning mod nordøst ligger for højt. Flisebelægningen ligger i samme niveau som overkant sokkel. Gulvniveauet i sidebygningen ligger lavere end den udvendige flisebelægning. 3 Terrænniveau mod sydøst ligger for højt og terrænnnet falder ind mod huset. 4 Udvendigt åbent afløbsrør mod nordvest er ført til kælder. Yder- og indervægge: 5 Revner i pudsede friser langs tag ved begge gavle. 6 Sætningsrevner i murværk mod sydøst og sydvest. 7 Sætningsrevner i murværk over hoveddør mod nordvest, over begge stuevinduer mod sydvest samt i gavl mod nordøst. 8 Vægpudd i stuen, bl.a. ved brændeovn og på ydervæggen mod sydvest, har ikke vedhæftning til underlag. Vinduer og døre: 9 Revnet sålbænk under vindue på 1. sal mod nordvest. 10 Halvdelen af sålbænk under vindue på 1. sal mod sydøst er knækket af. 11 Der mangler redningsåbninger fra begge gavlværelser på 1. sal samt fra stuen. Gulvkonstruktion og gulve: 12 Alle nye trægulve på 1. sal gynger/ fjedrer, når man går på dem. Tagkonstruktion: 13 Tagrende mod nordøst har bagfald ved overdækningen samt en utæt tagrendesamling. 14 Der mangler aftrækskanaler fra køkken, stue samt alle værelser. Bad/ toilet og bryggers: 15 Der mangler ventilation i baderum. VVS-installationer: 16 Overløb fra sikkerhedsventil på varmtvandsbeholder er ikke ført til afløb. 17 Overløb fra gaskedel i kælder er ikke ført til afløb. 18 Der er etableret fast forbindelse mellem koldtvandsanlægget og varmesystemet uden kontraventil. 19 Der mangler vandstop på opvaskemaskinen.
--	---

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagers påstand:</i>	BS er erstatningsansvarlig for de forhold som anføres i besigtigelsesrapport af 09-12-2011 udarbejdet af ingeniør xx.
<i>Den Bygningssagkyndiges forklaring:</i>	Afvist forholdene med henvisning dels til huseftersynsordningens skadesbegreb dels til bagatelagtige forhold (se e-mail af 17-02-2012 fra BS firma til klagers advokat).
<i>Vejret på besigtigelsestidspunktet:</i>	15 grader tørt (det har været tørt gennem en længere periode).
<i>Øvrige forhold:</i>	<u>Forligsdrøftelser / Klagefrafald:</u> Der er ikke ønsket forligsdrøftelser. <u>Bemærk omkring Tilstandsrapportens gyldighed i sagen:</u> Tilstandsrapporten er udarbejdet 21-07-2010. Købsaftale underskrevet 28-07-2010 m. overtagelse 13-09-2010. Allonge til tilstandsrapport er udarbejdet 14-09-2010 – dvs. efter handlen og efter overtagelsesdato. Allongen ligger således ikke til grund for handlen. <u>Bemærk omkring klageskema side 2:</u> Indklagede gør opmærksom på, at klager i klageskemaet øverst side 2, har svaret "nej" til spørgsmålet om, hvorvidt skaden/manglen har været berørt i købsforhandlingerne, købsaftalen og eller skødet. Det fremgår af købsaftalens pkt. 16, at det er aftalt mellem køber og sælger, at sælger laver diverse færdiggørelsesarbejder inden overtagelsen.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkt 1:	Sætningsrevner i sokkel med videre forløb op i murværket mod sydøst og sydvest.
Der kunne konstateres følgende:	Der er konstateret en sokkelrevne i sydøstgavl samt to sokkelrevner på sydvestfacade. Revnerne har forårsaget følgerevner videre op i murværksfacader. Revnerne er gamle og vurderes ikke at være i bevægelse. Se foto 3+4.
Ad 1. Konklusion:	Forholdet vurderes, at have været til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse den 20-07-2010. Af tilstandsrapporten fremgår skaderne ikke. Det er en fejl, idet der skal foretages en konkret vurdering af skaderne.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl, at skaderne ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. Skaderne kan beskrives således: <i>Pos. 1.2, K1: Der er revner i sokkel under vindue i sydøstgavl, samt under begge vinduer i sydvestgavl. Note: Revnerne har medført revner i murværket herover. Revnerne er gamle og det vurderes, at der ikke vil ske videre skadesudvikling.</i>
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Revnerne bør fuges op, så sokkel/ fundament er tæt. Anslået udgift kr. 3.000.
Ad 1. Forbedringer:	Der er ingen forbedring ved denne udbedringsmetode.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkt 2:	Udvendig flisebelægning mod nordøst ligger for højt. Flisebelægningen ligger i samme niveau som overkant sokkel. Gulvniveauet i sidebygningen ligger lavere end den udvendige flisebelægning.
Der kunne konstateres følgende:	Betonflisebelægning på terrasse mod øst ligger i overkant af sokkelniveau og ca. 7 cm over gulvniveau i baghus. Terrassebelægningen har faldet væk fra bygningen. Der er ingen indikation af følgeskader. Se foto 5.
Ad 2. Konklusion:	Forholdet vurderes, at have været til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse den 20-07-2010. Af tilstandsrapporten fremgår forholdet ikke. Det er en fejl, idet der skal foretages en konkret vurdering af forholdet.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl, at forholdet ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. Forholdet kan beskrives således: <i>Pos. 1.2, K3: Fliseterrasse mod sydøst ligger for højt i forhold til sokkel samt tillige over gulvniveau (terrændæk) i baghuset. Note:</i>

	<i>Forholdet medfører risiko for opfugtning og følgeskader på bygningen. Der er dog ikke konstateret sådanne skader.</i>
<i>Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:</i>	Terrænregulering af fliseareal udenfor overdækket terrasse Anslået udgift kr. 8.000
<i>Ad 2. Forbedringer:</i>	Der er ingen forbedring ved denne udbedringsmetode
<i>Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:</i>	Ingen
<i>Ad 2. Eventuelt:</i>	

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkt 3</i>	Terrænniveau mod sydøst ligger for højt og terrænet falder ind mod huset.
<i>Der kunne konstateres følgende:</i>	Havens terrænniveau har fald ind mod bygningens sydøstgavl og terrænniveauet ligger for højt i forhold til sokkel. Se foto 6.
<i>Ad 3. Konklusion:</i>	Forholdet vurderes, at have været til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse den 20-07-2010. Af tilstandsrapporten fremgår forholdet ikke. Det er en fejl, idet der skal foretages en konkret vurdering af skaderne.
<i>Ad 3. Fejl og forsømmelser:</i>	Det er en fejl, at forholdet ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. Forholdet kan beskrives således: <i>Pos. 1.1, K3: Havens terrænniveau har fald ind mod hovedhusets sydøstgavl, ligesom terrænniveauet her ligger for højt i forhold til soklen. Note: Forholdet medfører risiko for opfugtning og følgeskader på bygningen. Der er dog ikke konstateret sådanne skader.</i>
<i>Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:</i>	Terrænregulering lokalt af terræn ved sydøstgavl Anslået udgift kr. 3.000
<i>Ad 3. Forbedringer:</i>	Der er ingen forbedring ved denne udbedringsmetode
<i>Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:</i>	Ingen
<i>Ad 3. Eventuelt:</i>	

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkt 4:</i>	Udvendigt åbent afløbsrør mod nordvest er ført til kælder med risiko for at få vand i kælderen samt ned over varmeanlægget.
<i>Der kunne konstateres følgende:</i>	Der er etableret ventilation til kælder i form af et 110 mm PVC rør, ført op udvendigt over terræn. Røret er nu afsluttet med to rørbøjninger, så det ikke kan regne ned i røret og dermed i kælderen. Se foto 7.
<i>Ad 4. Konklusion:</i>	Parterne var enige om, at de to rørbøjninger er monteret af de nuværende ejere, efter overtagelsen - for at undgå vand i

	ventilationsrøret. Røret har således ikke været beskyttet mod nedbør m.m., ved tilstandsrapportens udarbejdelse den 20-07-2010. Af tilstandsrapporten fremgår ingen oplysning om forholdet. Det er en fejl, idet der skal foretages en konkret vurdering af forholdet.
<i>Ad 4. Fejl og forsømmelser:</i>	Det er en fejl, at forholdet ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. Forholdet kan beskrives således: <i>Pos. 2.6, K1: Ventilationsrør i kælderydervæg er ført op og afsluttet over terræn uden ventilationshætte. Note: Forholdet medfører risiko for, at der kan trænge regnvand m.m. ind i ventilationskanalen til kælderen.</i>
<i>Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:</i>	Den eftermonterede udbedring omfatter montering af 2 stk. PVC rørbøjninger. Anslået udgift kr. 500
<i>Ad 4. Forbedringer:</i>	Ingen
<i>Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:</i>	Ingen
<i>Ad 4. Eventuelt:</i>	

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkt 5:</i>	Revner i pudsede friser langs tag i begge gavle. Der er minimum 6 revner i hver gavl.
<i>Der kunne konstateres følgende:</i>	Hovedhuset er udført med pudsede tagfriser i gavle og med taggesimser langs facader. Der ses fine revner heri stedvist. Se foto 8+9+10
<i>Ad 5. Konklusion:</i>	Revnerne skønnes ikke, at have været synlige ved tilstandsrapportens udarbejdelse den 20-07-2010. Dette er skønnet på baggrund af, at det oplyses, at ejendommen var nymalet ved tilstandsrapportens udarbejdelse. Af tilstandsrapporten fremgår ingen oplysning om forholdet. Det er ikke en fejl, idet så fine revner næppe kan anes på nymalet murværk, ejendommens alder og rustikke overfladeudtryk taget i betragtning.
<i>Ad 5. Fejl og forsømmelser:</i>	Ingen.
<i>Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:</i>	Puds-/malereparation af friserrevner Anslået udgift kr. 7.000
<i>Ad 5. Forbedringer:</i>	Der er ingen forbedring ved denne udbedringsmetode
<i>Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:</i>	Ingen
<i>Ad 5. Eventuelt:</i>	

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkt 6:</i>	Sætningsrevner i murværk mod sydøst og sydvest.
<i>Der kunne konstateres følgende:</i>	Hovedhuset er udført med "spratpuds", såvel på gavle samt facader. Der ses fine revneforløb gående i murværket fra sokkel og op til over vindueshuller eller tagfrise. Se foto 11+12.
<i>Ad 6. Konklusion:</i>	Revnerne skønnes ikke, at have været synlige ved tilstandsrapportens udarbejdelse den 20-07-2010. Dette er skønnet på baggrund af, at det oplyses, at ejendommen var nymalet ved tilstandsrapportens udarbejdelse. Af tilstandsrapporten fremgår ingen oplysning om forholdet. Det er ikke en fejl, idet så fine revner næppe kan anes på nymalet murværk, ejendommens alder og rustikke overfladeudtryk taget i betragtning.
<i>Ad 6. Fejl og forsømmelser:</i>	Ingen.
<i>Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:</i>	Puds-/malereparation af murrevner. Anslået udgift kr. 8.000
<i>Ad 6. Forbedringer:</i>	Der er ingen forbedring ved denne udbedringsmetode
<i>Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:</i>	Ingen
<i>Ad 6. Eventuelt:</i>	

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkt 7:</i>	Sætningsrevner i murværk over hoveddør mod nordvest, over begge stuevinduer mod sydvest samt i gavl mod nordøst.
<i>Der kunne konstateres følgende:</i>	Der ses fine revneforløb over begge vinduer mod sydvest. Der ses tillige en forsætning af muret stik over det ene af vinduerne. Der ses fine murrevner over hoveddør mod nordvest (baghus). Der ses fine murrevner i nordøstgavl efter blanding af murhul. Se foto 13+14+15+16.
<i>Ad 7. Konklusion:</i>	De fine murrevner skønnes ikke, at have været synlige ved tilstandsrapportens udarbejdelse den 20-07-2010. Dette er skønnet på baggrund af, at det oplyses, at ejendommen var nymalet ved besigtigelsen. Forsætning af muret stik vurderes, at have været synligt ved besigtigelsen. Af tilstandsrapporten fremgår ingen oplysning om forholdet. Det er en fejl, hvad angår forsætning af muret stik, idet dette er en indikation af at stikket har været revnet.

<i>Ad 7. Fejl og forsømmelser:</i>	Det er en fejl, at forsætning af et muret stik ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. Forholdet kan beskrives således: <i>Pos. 3.1, K1: Muroverligger over det ene vindue mod sydvest er revnet og har sat sig. Note: Muroverliggeren fremtræder repareret og skønnes, at være stabil.</i>
<i>Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:</i>	Fuge-/pudsreparation af et stik over et vindue mod sydvest. Anslået udgift kr. 2.500.
<i>Ad 7. Forbedringer:</i>	Der er ingen forbedring ved denne udbedringsmetode
<i>Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:</i>	Ingen
<i>Ad 7. Eventuelt:</i>	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt 8:</i>	Vægspuds i stuen, bl.a. ved brændeovn og på ydervæggen mod sydvest, har ikke vedhæftning til underlag.
<i>Der kunne konstateres følgende:</i>	Ved bankeprøve på vægge i stuen, kan i områder konstateres pudslag uden fuld vedhæftning til underlag. Dette gælder også ved brændeovn og på ydervæggen mod sydvest. Pudslag virker dog ikke egentligt løst eller porøst. Se foto 17+18
<i>Ad 8. Konklusion:</i>	Forholdet vurderes, at have været til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse den 20-07-2010. Af tilstandsrapporten fremgår forholdet ikke. Det er en fejl.
<i>Ad 8. Fejl og forsømmelser:</i>	Det er en fejl, at skaden ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. Forholdet kan beskrives således: <i>Pos. 3.6, K1: Indervægge i stuen har områder med pudslag uden fuld vedhæftning til underlag.</i>
<i>Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:</i>	Forholdet skal ikke udbedres, men det kan have betydning for en købers vurdering af ejendommens tilstand.
<i>Ad 8. Forbedringer:</i>	Ingen
<i>Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:</i>	Ingen
<i>Ad 8. Eventuelt:</i>	

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkt 9:	Revnet sålbænk under vindue på 1. sal mod nordvest.
Der kunne konstateres følgende:	Revne i pudset sålbænk under vindue i tagetagen mod nordvest. Se foto 19.
Ad 9. Konklusion:	Forholdet vurderes, at have været til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse den 20-07-2010. Af tilstandsrapporten fremgår skaden ikke. Det er en fejl, idet der skal foretages en konkret vurdering af forholdet.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl, at skaden ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. Forholdet kan beskrives således: <i>Pos. 4.4., K3: Der er revne i sålbænk under 1. sals vindue mod nordvest. Note: Forholdet medfører risiko for opfugtning og følgeskade på muren herunder.</i>
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Fugereparation af sålbænk. Anslået udgift kr. 1.000
Ad 9. Forbedringer:	Der er ingen forbedring ved denne udbedringsmetode
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 9. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkt 10:	Halvdelen af sålbænk under vindue på 1. sal mod sydøst er knækket af.
Der kunne konstateres følgende:	Afskalning i en pudset sålbænk under vindue i tagetagen mod sydøst. Se foto 20.
Ad 10. Konklusion:	Forholdet vurderes, at have været til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse den 20-07-2010. Af tilstandsrapporten fremgår skaden ikke. Det er en fejl, idet der skal foretages en konkret vurdering af forholdet.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl, at skaden ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. Forholdet kan beskrives således: <i>Pos. 4.4., K3: Der er afskalning i sålbænk under 1. sals vindue mod sydøst. Note: Forholdet medfører risiko for opfugtning og følgeskade på muren herunder.</i>
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Pudsreparation af sålbænk. Anslået udgift kr. 1.000
Ad 10. Forbedringer:	Der er ingen forbedring ved denne udbedringsmetode
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 10. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkt 11:</i>	Der mangler redningsåbninger fra begge gavlværelser på 1. sal samt fra stuen.
<i>Der kunne konstateres følgende:</i>	Vinduer i gavlværelser på 1. sal er ældre dannebrogsvinduer. Karmens lysmål med åbent vindue er ca. 40x78 cm, hvilket ikke overholder krav til udførelse af redningsåbning. Vinduer i stuen er relativt nyere flerfags vinduer med lysmål ca. 40x145 hvilket heller ikke overholder krav til redningsåbning. Åbningen er kun ca. 90 cm. over terræn. Se foto 21+22.
<i>Ad 11. Konklusion:</i>	Forholdet vurderes, at have været til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse den 20-07-2010. Ejendommen er fra 1910 – før krav om redningsåbning blev indført i byggelovgivningen. Vinduerne må antages, at have erstattet tilsvarende oprindelige vinduer som heller ikke opfyldte krav til redningsåbning indført med BR 61. Selv om der ikke er tale om en skade, er det imidlertid fælles viden, at der i tilstandsrapporten, skal gøres opmærksom på, såfremt der ikke redningsåbning i alle opholdsrum. Af tilstandsrapporten fremgår forholdene ikke. Det er en fejl, idet der skal foretages en konkret vurdering af forholdet.
<i>Ad 11. Fejl og forsømmelser:</i>	Det er en fejl, at forholdene ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. Forholdene kan beskrives således: <i>Pos. 4.5., K1: Vinduer i stuen samt gavlvinduer i tagetagen opfylder ikke krav til redningsåbning. Note: Den nugældende lovgivning stiller krav om redningsåbning som ikke er opfyldt med de pågældende vinduer.</i>
<i>Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:</i>	Den bygningsagkyndige har i pos. 4.2 anført, at vinduerne i tagetagen er nedbrudte og ruder punkterede, hvorfor der ikke er nogen udgift i, at bestille de nye vinduer, så de opfylder krav til redningsåbning. Ombygning af et vindue i stuen med "løs lodpost" vil opfylde krav til redningsåbning her. Anslået udgift hertil kr. 1.500
<i>Ad 11. Forbedringer:</i>	Ingen
<i>Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:</i>	Ingen
<i>Ad 11. Eventuelt:</i>	

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkt 12:</i>	Alle nye trægulve på 1. sal gynger/ fjedrer, når man går på dem.
<i>Der kunne konstateres følgende:</i>	Alle trægulve på 1. sal er tilsyneladende blevet udskiftet på et tidspunkt indenfor de senere år. Gulvene fjedrer mellem gulvbjælker, men generelt ikke i usædvanligt omfang. Ved afslutning mod længdeskillevæg fjedrer gulvet derimod mærkbart mere end sædvanligt. Dette skyldes, at der mangler understøtning her. Der mangler endvidere også færdiggørelse/ lister samme sted. Herudover knirker gulvet ved betrædning nær trappen, idet gulvbrædder her ligger uden fugeafstand mod trappen. Se foto 23+24.
<i>Ad 12. Konklusion:</i>	Forholdet vurderes ikke, at have været synligt ved tilstandsrapportens udarbejdelse den 20-07-2010, idet der i tilstandsrapportens pos. 3.9 med karakteren UN, er taget forbehold for dette areal pga. pågående ombygning på besigtigelsestidspunktet.
<i>Ad 12. Fejl og forsømmelser:</i>	Ingen.
<i>Ad 12. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:</i>	Ilægning af understøtning i træbjælkelag under gulvbrædder langs længdeskillevæg samt listeafslutning. Ilægning af fuge mellem gulvbrædder og trappe. Anslået udgift kr. 4.000
<i>Ad 12. Forbedringer:</i>	Der er ingen forbedring ved denne udbedringsmetode
<i>Ad 12. Eventuelle forligsdrøftelser:</i>	Ingen
<i>Ad 12. Eventuelt:</i>	

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkt 13:</i>	Tagrende mod nordøst har bagfald ved overdækningen samt en utæt tagrendesamling.
<i>Der kunne konstateres følgende:</i>	Det anviste forhold er rettelig tagrenden mod sydøst. Tagrenden ligger synligt vandret, men ved udmåling med waterpas kan lokalt konstateres bagfald enkelte steder. Der er tillige en utæt tagrendesamling. Tagrenden er endvidere dårligt placeret i forhold til baghusets tagfod, hvilket kan medføre overløb. Se foto 25+26.
<i>Ad 13. Konklusion:</i>	Forholdet vurderes, at have været til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse den 20-07-2010. Bagfaldet skal ikke kunne konstateres, idet det ikke er synligt, men kræver brug af waterpas. Derimod skal det beskrives, at

	tagrenden har en utæt samling samt at den er forkert placeret i forhold til tagfod. Af tilstandsrapporten fremgår tagrendens udførelse ikke. Det er en fejl.
<i>Ad 13. Fejl og forsømmelser:</i>	Af tilstandsrapporten fremgår ingen oplysning om forholdet. Forholdet kan beskrives således: <i>Pos. 8.6, K1: Tagrende på baghus mod sydøst er placeret forkert i forhold til tagfod. Der er tillige utæthed i en samling. Note: Tagrendens placering kan medføre overløb ved stærk regn.</i>
<i>Ad 13. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:</i>	Justering af rendejern i forhold til tagfod. Reparation af samling. Anslået udgift kr. 4.000
<i>Ad 13. Forbedringer:</i>	Der er ingen forbedring ved denne udbedringsmetode
<i>Ad 13. Eventuelle forligsdrøftelser:</i>	Ingen
<i>Ad 13. Eventuelt:</i>	

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkt 14:</i>	Der mangler aftrækskanaler fra køkken, stue samt alle værelser.
<i>Der kunne konstateres følgende:</i>	Der er ikke rumaftræk fra køkken, stue samt fra tagetagens gavlværelser, udover de oplukkelige vinduer. Der er emhætte i køkken. I midterste værelse i tagetagen samt i stueetagens værelse er der rumaftræk via ventilationsspalte i ovenlysvinduer.
<i>Ad 14. Konklusion:</i>	Forholdet vurderes, at have været til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse den 20-07-2010. Af tilstandsrapporten fremgår ingen oplysning om forholdet. Uddrag fra håndbogen 7.09: "Huseftersynet omfatter kun forhold, der giver skader eller kan udvikle sig til skader, og ikke om udførelsen af konstruktionen svarer til gældende regler på opførelsestidspunktet". Forholdet omhandler ikke en skade, men om gældende regler på opførelsestidspunktet. Der vurderes ingen risiko som følge af, at der ikke er rumaftræk, når der er oplukkelige vinduer.
<i>Ad 14. Fejl og forsømmelser:</i>	Ingen
<i>Ad 14. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:</i>	Ingen
<i>Ad 14. Forbedringer:</i>	Ingen
<i>Ad 14. Eventuelle forligsdrøftelser:</i>	Ingen
<i>Ad 14. Eventuelt:</i>	

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkt 15:	Der mangler ventilation i baderum.
Der kunne konstateres følgende:	Der er ikke rumaftræk fra badeværelse, men alene oplukkelige vinduer. Se foto 27.
Ad 15. Konklusion:	Forholdet vurderes, at have været til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse den 20-07-2010. Af tilstandsrapporten fremgår ingen oplysning om forholdet. Uddrag fra håndbogen 7.09: <i>"Huseftersynet omfatter kun forhold, der giver skader eller kan udvikle sig til skader, og ikke om udførelsen af konstruktionen svarer til gældende regler på opførelsestidspunktet"</i>. Forholdet omhandler ikke en skade, men forholdet kan medføre ophobning af fugt og udvikle sig til skader på omgivende bygningsdele, herunder skimmelfædsætninger, hvorfor der bør være rumaftræk fra badeværelset.
Ad 15. Fejl og forsømmelser:	Af tilstandsrapporten fremgår forholdet ikke. Det er en fejl, idet der skal foretages en konkret vurdering af forholdet. Forholdet kan beskrives således: <i>Pos. 9.7, K1: Der mangler rumaftræk fra badeværelset. Note: Der bør være rumaftræk i badeværelse, for at sikre tilstrækkelig udluftning fra rummet.</i>
Ad 15. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Etablering af rumaftræk fra badeværelse. Kr. 2.500.
Ad 15. Forbedringer:	Ingen
Ad 15. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 15. Eventuelt:	Af sælgers oplysninger i tilstandsrapporten fremgår ingen konkrete oplysninger om evt. nyindretning af badeværelse, men alene en anprisning af ejendommens "renovering" under pos. 0.4. Af BBR af 30-05-2012 fremgår ikke noget om-/ tilbygningsår. Det fremgår her at "Antal m²boligareal rettet jan.2008 iht. ejeropl. u. dok." Dvs. kommunen har ikke modtaget en konkret anmeldelse omkring ombygning. På denne baggrund vurderes det, at den bygningssagkyndige ikke har oplysninger om, hvorvidt badeværelset skulle være nyindrettet og heller ikke haft anledning til, at skulle undersøge dette nærmere.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkt 16:	Overløb fra sikkerhedsventil på varmtvandsbeholder er ikke ført til afløb.
Der kunne konstateres følgende:	Sikkerhedsventil under varmtvandsbeholder er ikke forsynet med afløbsrør og der er ikke gulvafløb i kælderen herfor. Der var helt tørt på gulvet under sikkerhedsventilen. Se foto 28.
Ad 16. Konklusion:	Der er ikke krav om, at der skal være afløb fra en sikkerhedsventil i et sekundært rum som kælderen udgør. Der er ingen risiko forbundet med dryp fra ventilen. Af tilstandsrapporten fremgår skaden ikke. Det er ikke en fejl, idet der skal foretages en konkret vurdering af forholdet.
Ad 16. Fejl og forsømmelser:	Ingen
Ad 16. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen
Ad 16. Forbedringer:	Ingen
Ad 16. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 16. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkt 17:	Overløb fra gaskedel i kælder er ikke ført til afløb.
Der kunne konstateres følgende:	Sikkerhedsventil under gaskedel er ikke forsynet med afløbsrør og der er ikke gulvafløb i kælderen herfor. Der var helt tørt på gulvet under sikkerhedsventilen. Se foto 29.
Ad 17. Konklusion:	Der er ikke krav om, at der skal være afløb fra en sikkerhedsventil i et sekundært rum som kælderen udgør og der er sædvanligvis heller ikke etableret afløb fra en sikkerhedsventil monteret på varmeanlæg med trykexpansionsbeholder.
Ad 17. Fejl og forsømmelser:	Ingen
Ad 17. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen
Ad 17. Forbedringer:	Ingen
Ad 17. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 17. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkt 18:	Der er etableret fast forbindelse mellem koldtvandsanlægget og varmesystemet uden kontraventil.
Der kunne konstateres følgende:	Der er monteret et stykke haveslange til påfyldning af vand på varmeanlægget. Ved besigtigelsen var slangen forbundet mellem varmeanlæg og brugsvandsanlæg. Se foto 29.
Ad 18. Konklusion:	Forholdet vurderes, at have været synligt ved tilstandsrapportens udarbejdelse den 20-07-2010. Af tilstandsrapporten fremgår ingen oplysning om forholdet. Der må ikke være en fast forbindelse imellem varmeanlæg og brugsvandsanlæg pga. risiko for forurening af brugsvandet. Her er imidlertid ikke tale om en fast forbindelse, men en løs slangeforbindelse som blot ikke er afmonteret efter påfyldning. Der er således tale om en vedligeholdelsesopgave som påhviler ejeren og ikke en skade.
Ad 18. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl, at forholdet ikke er beskrevet. Forholdet kan beskrives med god forbrugeroplysning således: <i>Pos. 10.1, K0: Ved besigtigelsen var slangen til påfyldning af vand på varmeanlægget, tilsluttet brugsvandet. Note: Slangen skal fjernes straks efter påfyldning, for at undgå forurening af brugsvandssystemet.</i>
Ad 18. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Slange fjernes. Kr. 0
Ad 18. Forbedringer:	Ingen
Ad 18. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 18. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkt 19:	Der mangler vandstop på opvaskemaskinen.
Der kunne konstateres følgende:	Der er ikke monteret vandstop på tilslutningsslangen til opvaskemaskinen. Det vides ikke, men det må antages, at der er monteret vandstop på selve opvaskemaskinen. Se foto 30.
Ad 19. Konklusion:	Forholdet vurderes, at have været synligt ved tilstandsrapportens udarbejdelse den 20-07-2010. Af tilstandsrapporten fremgår ingen oplysning om forholdet. Der er ikke krav om vandstop på tilslutningsslangen til en opvaskemaskine.

<i>Ad 19. Fejl og forsømmelser:</i>	Ingen
<i>Ad 19. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:</i>	Ingen
<i>Ad 19. Forbedringer:</i>	Ingen
<i>Ad 19. Eventuelle forligsdrøftelser:</i>	Ingen
<i>Ad 19. Eventuelt:</i>	