

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter: 1 Skorsten afblændet, uanvendelig mv.
2 Manglende gelænder ved hovedtrappe.
3 Manglende redningsåbninger på 1. sal.
4 Aftræk fra badeværelse 1. sal er ikke ført til det fri.
5 Sætningsrevne i murværk over vestvindue.
6 Ulovlig elinstallationer – uden om HFI-relæ.

Klagers påstand: Klagepunkterne burde have været bemærket og beskrevet i tilstandsrapporten.

Den bygningssagkyndiges forklaring:

For pkt. 1-4 som anført i skrivelse af . 2003.
For pkt. 5 at forholdet er dækket ind under bemærkningen i tilstandsrapportens pkt. 3.1.
For pkt. 6 at forholdet er skjult og vil kræve indgreb og afprøvning af elinstallationer for konstatering af forholdet, hvilket er uden for den bygningssagkyndiges forpligtigelse.

Vejret på besigtigelsestidspunktet: Tørt vejr.

Klagepunkter: Der kunne konstateres følgende:

Ad. pkt. 1: Skorstenen er ude af brug – der er ikke tilsluttet kedelanlæg, brændeovn eller lign.
Oplyst afdækning på top af skorstenspipe kan ikke ses.
Elkabel i skorsten er ikke synlig. Over skab i kælder kan ses, at der ved loft er ført kabel ind i væg/skorsten? foto 10.
Beklædning i badeværelse rundt om skorsten kan ikke nøjagtig vurderes m.h.t. afstand ind til skorstenen. Foto 7-8.
I loftrum og kælder er der enkelt lags renselemme. Foto 4 og 9.
Skorsten bærer i loftrummet en del præg af ældre løbesod og puds og fuger er lidt porøse flere steder. Foto 3-5.

Ad. pkt. 1 – fejl og forsømmelser: Ingen, da forholdene er skjulte, ikke usædvanlige for et hus i den pågældende alder, ingen skader samt at skorstenen er ude af brug.
Dog burde det have været bemærket med K1, at skorsten i loftrummet bærer en del præg af ældre løbesod, men det vurderes, at det ikke har betydning for huset, som det forefindes med skorsten ude af brug og afdækket skorstenspipe.

- Ad. pkt. 2: Ved hovedtrappen foran entredøren er der gelænder ved den ene side og ikke ved den anden, hvilket ikke er en skade eller mangel. Foto 12.
- Ad. pkt. 2 – forsømmelser: Ingen.
- Ad. pkt. 3: Det kan ved opmåling konstateres at vinduer på 1. sal ikke opfylder nugældende regler for redningsåbninger. Det blev oplyst at vinduer var nyisat i 2003. Foto 15-16.
- Ad. pkt. 3 – forsømmelser: Ingen, da der ikke er krav til, at den bygningssagkyndige skal registrere ulovlige forhold ved bygningen og at den manglende redningsfunktion med f.eks. oplukkelig sprosse, ikke ses åbenbart. Foto 15-16.
- Ad. pkt. 4: Aftræk fra badeværelse er ikke tæt tilsluttet til taghætte. Overgangsstykke til aftrækshætte mangler. Foto 6.
- Ad. pkt. 4 – forsømmelser: Forholdet burde have været bemærket i tilstandsrapporten, da det er synligt i loftrummet.
- Ad. pkt. 4 – overslag over udbedringsudg. incl. moms: Montering af overgangsstykke kr. 1.000,-
- Ad. pkt. 4 – Forbedringer: Ingen.
- Ad. pkt. 5: Der er specielt udfalden mørtelfuge/mindre revne i murværk over vindue i vestgavl. Forholdet skiller sig særligt ud i forhold til den øvrige del af facaderne. Foto 13-14.
- Ad. pkt. 5 – forsømmelser: Forholdet burde specielt have været bemærket i tilstandsrapporten med karakter K2.
- Ad. pkt. 5 – overslag over udbedringsudg. incl. moms: Udbedring af mørtelfuger kr. 1.000,-.
- Ad. pkt. 6: Fejl i elinstallationerne, hvor lysinstallationer er ført uden om HFI-relæet er ikke visuelt konstaterbart. Foto 17.
- ad. pkt. 6 – forsømmelser: Ingen.