

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Badeværelsesfliser mangler vedhæftning. 2. Sætningsskade i disp. rum i kælderen 3. Sætningsskade/revne over døren i samme rum. 4. Sætningsskade/revne i loft i samme rum. 5. Sætningsskade over vindue i samme rum. 6. Fugt på væg i vaskerum ud til udv. trappe. 7. Fugt i hjørne mod garage og revne i gulv i trapperum i kælderen. 8. Sætningsskade i garage over døre og over porten. 9. Sætningsskade over døren i lille værksted og loftet "hænger". 10. Tæringsskade på faldstamme i lille værksted. 11. Niveauforskel på køkkengulv. 12. I stue er alle vindueskarme revnet. 13. Der er revne over døren ind til soveværelse i stueplan. 14. I soveværelse i stueplan er der sætningsrevne i hjørne mod køkken. 15. Der er store revner langs væg og loft i depotrum på 1. sal. 16. Dør til depotrum på 1. sal er beskadiget. 17. I begge værelser mod vest på 1. sal er der fugt på vægge langs skråvægge. 18. Rådske på gulv i stueetage ved terrassedør. 19. Rådske på terrassedør og terrassevindue i stueplan. 20. Udluftningskanaler i tagrummet er ikke ført over taget. 21. Hul i tagplade.
Klagers påstand:	Udbedring af ovennævnte
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Fritagelse for ansvar.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt og solrigt.
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Fliser i badeværelse mangler vedhæftning.	Badeværelse i stueplan: Gulvfliser mangler vedhæftning og der er område hvor der mangler fugning. (Itu slået flise på gulvet er udført af ejeren). Vægfliser på inddækningskasse omkring faldstamme er løse. Badeværelse 1. sal: Gulvklinker har områder hvor disse ikke har fuld vedhæftning. Vægfliser har vendret fugerevne over badekar og der er fugerevne omkring badekar.
Ad 1. Konklusion:	Tilstandsrapporten omtaler ikke skader ved husets badeværelser.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ovennævnte
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Kr. 22.500
Ad1. Forbedringer:	Kr. 18.000

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2-9. Klagepunkterne nr. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, og 9 er sammenfattet i følgende:	I kælderen kan konstateres enkelte revner i vægge samt enkelte revner i pudsede lofter. Der er ikke tale om sætningsskader, men normal forekomne revner i ejendommen af denne alder, hvor der samtidig ikke er sket nogen istandsættelser.
Ad 2-9. Konklusion:	Tilstandsrapporten omtaler under pos. 2.5: <i>K 1: Der er revnet/løs loftspuds i garage.</i> Tilstandsrapporten omtaler ikke revner på lofter og vægge i de øvrige rum, ej heller lidt opfugtning på enkelte vægge.
Ad 2-9. Fejl og forsømmelser:	Tilstandsrapporten bør omtale ovennævnte som K 1 skader.
Ad 2-9. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	K 1 skader er ikke prissat.
Ad 2-9. Forbedringer:	
Ad 2-9. Eventuelle forligsdrøftelser:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 10. Tæring på faldstamme i kælderen	I lille værksted i kælderen er der gennemtæring på faldstamme og under faldstamme er der løber på vægge.
Ad 10. Konklusion:	Af tilstandsrapporten fremgår ovennævnte ikke.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Manglende oplysning om, at der er gennemtæring på faldstamme. K 2 skade.
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Kr. 5.000
Ad 10. Forbedringer:	Ingen forbedring
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 10. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 11. Niveauforskel på køkkengulv	Ifølge ejeren er der pålagt nyt novelon i køkkenet efter overtagelse af huset.
Ad 11. Konklusion:	Ved syns-og skønsforretningen kunne ikke konstateres nogen niveauforskel.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	Ingen
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ingen overslag
Ad 11. Forbedringer:	
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 11. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 12 I stue er alle vindueskarme revnede	Der kan konstateres ældre fine revner i vindueskarme af granit.
Ad 12. Konklusion:	I tilstandsrapporten er ikke gjort opmærksomt på ovennævnte.
Ad 12. Fejl og forsømmelser:	Revnerne burde være beskrevet i tilstandsrapporten som K 0 skade.
Ad 12. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	K0 skader ikke prissat
Ad 12. Forbedringer:	
Ad 12. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 12. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 13 og 14. Revner i stueplan	Der kan konstateres ældre fine revner i vægge i soveværelse i stueplan, ligesom loftet i soveværelse "hænger" loft / har sluppet vedhæftningen.
Ad 13 og 14. Konklusion:	Af tilstandsrapporten fremgår ikke ovennævnte revner og manglende vedhæftning af loftspuds i det ene hjørne.
Ad 13 og 14. Fejl og forsømmelser:	Ovennævnte burde fremgå af tilstandsrapporten som K 1 skade.
Ad. 13 og 14. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	K 1 skader er ikke prissat.
Ad 13 og 14. Forbedringer:	
Ad 13 og 14. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 13 og 14. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 15. Depotrum på 1. sal	Depotrum på 1. sal har skader i vægpuds samt revner.
Ad 15. Konklusion:	Af tilstandsrapporten fremgår ovennævnte ikke.
Ad 15. Fejl og forsømmelser:	Ovennævnte burde fremgå af tilstandsrapporten som K 1 skade.
Ad. 15. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	K 1 skader ikke prissat
Ad 15. Forbedringer:	
Ad 15. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 15. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 16. Dør til depotrum på 1. sal er beskadiget indvendig	Dør til depotrum er beklædt med intermistiske plader indvendig.
Ad 16. Konklusion:	Døren til depotrummer er nedbrudt på indvendig side.
Ad 16. Fejl og forsømmelser:	Ovennævnte burde være beskrevet i tilstandsrapporten som K 2 skade.
Ad 16. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Kr. 2.500
Ad 16. Forbedringer:	Ingen
Ad 16. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 16. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 17 Fugtskader på vægge i værelser på 1. sal	Ifølge ejeren er der opfugtning på indvendig side af gavlvæg i værelser på 1. sal.
Ad 17. Konklusion:	Der kunne ikke konstateres hverken fugtskjolder eller opfugtning på indvendig side af ydermuren i værelser på 1. sal.
Ad 17. Fejl og forsømmelser:	Ingen
Ad. 17. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ingen
Ad17. Forbedringer:	
Ad17. Eventuelle forligsdrøftelser:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad18. Rådskaade på gulv i stueetage ved terrassedør	Ved terrassedør er der fjernet et stykke af det fastmonterede gulvtæppe. Der kan her konstateres nedbrydning i gulvbrædder under tæppet.
Ad 18. Konklusion:	Af tilstandsrapporten fremgår følgende: Side 6 af 15 er der taget forbehold for trægulve belagt med tæpper. På side 8 af 15 pos. 6.1: Trægulve er fjedrende og knirker.
Ad 18. Fejl og forsømmelser:	J.fr. ovennævnte forbehold samt skadesbeskrivelse af gulvene, er der ingen fejl og forsømmelser, idet skaden er skjult.
Ad. 18. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ingen
Ad18. Forbedringer:	
Ad18. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad18. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad19. Rådeskader på terrassedør og terrassevindue	I stueplan kan konstateres nedbrudt underkarm på terrassedør samt nedbrudt underkarm på vinduet.
Ad 19. Konklusion:	Ovennævnte fremgår ikke af tilstandsrapporten
Ad 19. Fejl og forsømmelser:	Nedbrydning i terrassedør og tilstødende vindue burde være beskrevet i tilstandsrapporten som K 2 skade.
Ad. 19. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Reparation bestående af følgende: Udskiftning af underkarm i terrassedør. Udskiftning af underkarm i vindue. Kr. 5.500
Ad19. Forbedringer:	Ingen
Ad19. Eventuelle forligsdrøftelser:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 20. Udluftningskanaler ikke ført over taget	I tagrummet kan konstateres, at 2 udluftningskanaler kun er ført op i tagrummet og ikke ført over taget. Kanalerne er ikke kondensisolerede.
Ad. 20. Konklusion:	Af tilstandsrapporten fremgår ikke, at udluftningskanaler ikke er ført over taget samt kondensisoleret i tagrummet.
Ad. 20. Fejl og forsømmelser:	Ovennævnte burde være beskrevet med karakter K3.
Ad. 20. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Kr. 4.500
Ad. 20. Forbedringer:	Ingen
Ad. 20. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad. 20. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad. 21. Hul i tagplade	Fra tagrummet over hanebånd kan konstateres, at der er hul i tagplade mod syd.
Ad. 21. Konklusion:	Tagplade med hul udskiftes.
Ad. 21. Fejl og forsømmelser:	Ovennævnte hul i tagplade burde fremgå af tilstandsrapporten som K 3 skade.
Ad. 21. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Kr. 2.500
Ad. 21. Forbedringer:	Ingen
Ad. 21. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad. 21. Eventuelt	

Generelle bemærkninger:

Af tilstandsrapporten side 6 af 15 fremgår følgende generelle bemærkninger:

Boligen er opført i enkle, tidstypiske konstruktioner og vedligeholdelsesstanden er god. Der må dog påregnes nogen forbedringer inden normal vedligeholdelse kan påregnes. Bygningen er siden opførelsen blevet udbygget. Enkelte konstruktioner er derfor ændre.

Det er undertegnes klare opfattelse, at ejendommen fremstår i mindre god stand og at tilstandsrapporten generelt er noget "tynd" og mangelfuld på mange punkter, i forhold til ejendommens generelle tilstand.