

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Træg funktion af skydedøre. 2. Revnede og løse klinker i entré og køkken. 3. Sternende og remende angrebet af råd. 4. Revnede tagsten. 5. Uautoriserede VVS installationer. 6. Uautoriserede El installationer 7. Funktion af døre og vinduer. 8. Fejl ved udestue 9. Ujævnt afslebet parketgulv. 10. Lugtgener i badeværelset. 11. Utætheder ved carporttaget. Ovennævnte klagepunkter er en sammenfatning af samtlige af de bemærkninger, som er opgjort af klagers rådgiver.
Klagers påstand:	Udbedring af de nævnte skader, herunder dækning af selvriscici under de forhold, som er anerkendt som dækningsberettiget af ejerskifteforsikringsselskabet.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den bygningssagkyndige har forklaret, at sælger, som har beboet ejendommen i 20 år, har svaret benægtende på om taget er utæt, samt på om der er VVS og el installationer som er udført af personer uden autorisation. Ejendommen er gennemgået efter de retningslinier, som er gældende for huseftersynsordningen, hvor der skal bemærkes visuelt konstaterbare skader, tegn på skader eller nærliggende risiko for at skader kan opstå. BB har endvidere anført, at KK's rådgiver, som er beskikket bygningssagkyndig, har gennemgået ejendommen dagen efter, at tilstandsrapporten er fornyet, og før købsaftalen blev indgået. Det er samme rådgiver som senere udfærdiger en omfattende liste over de skader ved ejendommen, som efter hans opfattelse burde være medtaget i tilstandsrapporten. BB påpeger endvidere at der i købsaftalen er indgået aftale om, at køber selv sørger for godkendelse af udestuen, idet der alene foreligger tilladelse til opførelse af en overdækket terrasse.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Ved syns- og skønsforretningen var det solskin og + 15°C
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Funktion af hæve-skydedøre.	Skydedørene mellem huset og udestuen er træge i funktionen, men ikke mere træge end at de kan åbnes uden at bruge mange kræfter.
Ad. 2. Revnede og løse klinker i entré og køkken.	Flere klinker i entréen er meget løse. Der er udfaldene fuger og ca. 5 klinker er revnede. I køkkenet i der revnede klinker 2 steder på køkkengulvet.
Ad. 3. Sternende og rem-ende angrebet af råd.	Udover de rådskeer på tagudhæng og vindskeder, som er nævnt i tilstandsrapporten, er der konstateret et mindre rådanke ved sydvestvendt stern og ved sydøst vendt remende.
Ad. 4. Revnede tagsten	Det er oplyst at der er ca. 8 revnede tagsten. Ved syns- og skønsforretningen kunne placeringen ikke påvises, idet dette ville kræve færdsel på taget. Taget er udført, dels med undertag, og dels med underfugede betontagsten. De revnede tagsten vil muligvis kunne iagttages fra loftrummet, men som anført i tilstandsrapporten, er loftrummet ikke besigtiget på grund af meget snævre adgangsforhold.
Ad. 5. Uautoriserede vvs-installationer.	En udendørs vandhane er helt åbenlyst udført på en ikke forskriftsmæssig måde og med anvendelse af ikke forskriftsmæssige materialer.
Ad. 6. Uautoriserede el-installationer.	Ved gennemgangen af ejendommen er fundet flere tegn på el-installationer, som ikke er forskriftsmæssigt udført. De synlige tegn er anvendelse af bløde netledninger, som er ført gennem lofter, udendørs installationer udført med bløde netledninger, i stedet for kabler, samt halogenbelysning i bryggerset, som er tildækkede mod loftrum, på en sådan måde, at der vil opstå overophedning.
Ad 7. Funktion af døre og vinduer.	Et vindue mod udestuen kan ikke åbnes helt, da øverste ramme går på sternkanten. Vinduet i køkkenet har defekt låsemekanisme, og dørgræb på dør til bryggers kan ikke sidde fastskruet ret længe. Endvidere er der flere indvendige døre med defekte græb.
Ad. 8. Fejl ved udestuen.	Udestuen er tydeligvis opført som en overdækket terrasse. Udestuen er senere lukket mod haven, og har i dag karakter af en integreret del af beboelsen. Selve huset er opført i hesteskoform, og udestuen er placeret i hesteskoen. Udestuen har således tilslutning til beboelsesbygningen langs 3 sider. Ved disse 3 sider er der oprindelige tagrender. Inddækningerne mellem udestuens tag og hovedhuset er mangelfulde/ikke eksisterende. Der er lokale lunger i tagrenden mellem udestuens tag og hovedhuset. Selve tagrenden er vanskelig at oprense. Ved overløb er der ingen

	forseglet vandtæthed, hvorfor vand fra tagrenden frit kan trænge ned i udestuen. Det er endvidere konstateret, at der enkelte huller og lapninger i plasttagpladerne over udestuen. Der hersker næppe tvivl om, at der også før tilstandsrapporten udfærdigelse, har været utætheder ved samlinger mellem udestuens tag og hovedhuset. Dette underbygges blandt andet af, at der hist og her er udlagt tagpap ved overgangen som en slags tætning. Der er endvidere svage spor af fugtskjolder på stern og udhæng i udestuen.
Ad 9. Ujævnt afslebet parketgulv	Parketgulvet i stue, værelse mv. bærer præg af en gør det selv afslibning. Overfladen er ikke jævn, men der er ikke set egentlige gennemslibninger
Ad 10. Lugtgener i badeværelset.	I badeværelset er der lugtgener i forbindelse med brug af brusenichen. Det skønnes at lugtgenerne har sammenhæng med utilstrækkelig fald og/eller en lunke i afløbsrøret i gulvet mellem brusenichen og gulvafløbet.
Ad 11. Utætheder ved carporttaget	Der er ikke udført en egentlig inddækning mellem carporttaget og hovedhuset, men dels er tagudhænget så stort, at der ikke ville kunne komme direkte regnvand på carporttaget ved hovedhuset, og dels ligger bølgerne i carporttaget på langs af huset, så vand ikke ledes ind mod huset. Der er dog konstateret fugtstriber på hovedhusets mur.
Ad 1. Konklusion:	Funktionen af hæveskydedøre er tilstede, omend den er træg. Der er ingen tegn på at skaden vil udvikle sig. Inden for overskuelig tid.
Ad 2. Konklusion:	Klinkernes funktion i entréen er svigtende. En omlægning af klinkerne må påregnes udført indenfor overskuelig tid. De revnede klinker på køkkengulvet er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Funktionen skønnes ikke at ville svigte indenfor overskuelig tid.
Ad 3. Konklusion:	Skaderne ved træværket er lidt mere omfattende end hvad der fremgår af tilstandsrapporten.
Ad 4. Konklusion:	Såfremt der er revnede tagsten, skal de udskiftes.
Ad 5 Konklusion:	Den udendørs vandhane er ikke korrekt udført. Vandhanen skal skiftes
Ad 6. Konklusion:	De supplerende undersøgelser af el installationen har vist, at der er tale om omfattende ulovligheder ved el installationen.
Ad 7. Konklusion:	Funktionen af flere døre og vinduer er ikke god. Der skal ske en justering, tilpasning og udskiftning af greb og låsemekanismer
Ad 8. Konklusion:	I tilstandsrapporten er bygningen medtaget som udestue. Bygningen er ikke en del af beboelsen. Der er ingen tvivl om at der vil kunne forekomme utætheder, hvor udestuens tag støder op mod hovedhuset. Såfremt samlingen skulle udføres

	vandtæt, ville dette indebære en helt anderledes konstruktion.
Ad 9. Konklusion:	Parketgulvet har ingen skader, men afslibningen er tydeligvis ikke professionelt udført.
Ad 10. Konklusion:	Fjernelse af lugtgenerne i badeværelset vil indebære en opbrydning af gulvet og ny udførelse af afløbsanlægget
Ad 11. Konklusion:	Eliminering af utætheden mellem carporttag og hovedhus vil indebære, at der skal udføres en egentlig inddækning mellem hovedhuset og carporttaget.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Der er ingen tegn på at skaderne vil udvikle sig. Funktionen af hæveskydedørene er derfor korrekt medtaget med karakteren K1.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Klinkernes funktion i entréen er svigtende, hvorfor karakteren K2 burde være anvendt i stedet for K1. De revnede klinker på køkkengulvet er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Funktionen af køkkengulvet skønnes ikke at ville svigte indenfor overskuelig tid, hvorfor revnerne burde være nævnt med karakteren K1.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Det lidt øgede omfang af rådgangreb i udvendig træværk burde være medtaget i rapporten med karakteren K2.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Det kan ikke bebrejdes BB at de revnede tagsten ikke er medtaget. Loftrummet er ikke besigtiget på grund af meget snævre adgangsforhold, og det ligger uden for huseftersynsordningens område at færdes på et skråt tag, belagt med betontagsten.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Den uautoriserede vandhane burde være bemærket i tilstandsrapporten og medtaget med karakteren K2.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	De synlige tegn på uautoriserede el arbejde burde være medtaget i tilstandsrapporten med karakteren K2. Formodningen om uautoriserede arbejde ved den skjulte installation kunne være medtaget i tilstandsrapporten med karakteren UN, men det skønnes, at det ikke kan bebrejdes BB at dette ikke er sket, navnlig fordi sælgers oplysninger ikke har givet anledning til betænkeligheder.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Funktionsfejlene ved døre og vinduer burde være medtaget i tilstandsrapporten med karakteren K2.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Der er i tilstandsrapporten intet nævnt om udestuen. Hullerne i tagbelægningen og lappeløsningen med udlægning af tagpap ved overgang mellem udestuens tag og tagrenderne burde være medtaget med karakteren K3. Det kan imidlertid ikke bebrejdes BB, at det for den samlede bygning er lagt til grund, at der er tale om en sekundær bygning som ikke nødvendigvis skal opfylde samme tæthedskrav, som er gældende for beboelser.

Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Det ujævne parketgulv skal ikke nødvendigvis medtages i tilstandsrapporter. Der er ingen skade og skavankerne har alene kosmetisk betydning. Såfremt ujævnhederne skulle være medtaget ville det være med karakteren K0	
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Lugtgener og funktion af afløb i badeværelser ligger uden for tilstandsrapportens område	
Ad 11. fejl og forsømmelser	Risikoen for utætheder ved carporttaget, hvor dette støder op mod hovedhuset, er minimal. Det kan ikke bebrejdes den bygningssagkyndige, at dette forhold ikke er medtaget i tilstandsrapporten.	
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Justering af hæveskydedøre 2 stk a kr. 1.000	Kr. 2.000
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udskiftning af klinker i entré Udskiftning af revnede klinker i køkken	kr. 15.000 kr. 2.500
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Reparation af stern og remende	kr. 3.500
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udskiftning af 8 tagsten	kr. 1.000
Ad. 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udskiftning af vandhane	kr. 2.000
Ad. 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det er oplyst, at omkostningerne til lovliggørelse af el-installationen vil være af størrelsesorden kr. 80.000 Ejerskifteforsikringsselskabet har givet tilsagn om dækning, dog med fradrag af selvrisko	kr. 5.000
Ad. 7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Reparation af løse, greb og funktion af flere døre og vinduer	kr. 2.500
Ad. 8. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Der er indhentet tilbud på reparation og ændring af udestuen på i alt Kr. 110.550 incl. moms. Ejerskifteforsikringen har givet tilsagn om dækning heraf, dog med dog med fradrag for slid og ælde og med fradrag for selvrisko	kr. 5.000
Ad. 9. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Gulvafslibning	kr. 8.000
Ad. 10. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ændring/ istandsættelse af afløb ligger Uden for B.B.'s ansvarsområde.	
Ad. 11. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Inddækning mellem carporttag og hovedhus.	kr. 6.000

Ad. 1. Forbedringer::	Der skønnes ingen forbedringer ved afhjælpning af hæveskydedørenes funktion.
Ad. 2. Forbedringer:	Forbedringen ved udskiftning af klinker i entreen skønnes at udgøre 70% eller kr. 10.500
Ad. 3. Forbedringer:	Forbedringen ved udbedring af rådkaderne skønnes at udgøre 60% eller kr. 2.100
Ad. 4. Forbedringer:	Der skønnes ingen forbedring ved udskiftning af 8 revnede tagsten.
Ad. 5. Forbedringer:	Der skønnes ingen forbedring ved udskiftning af udendørs vandhane.
Ad. 6. Forbedringer::	Forbedringen vurderes ikke, da der alene er tale om erstatning for selvriskobeløb.
Ad. 7. Forbedringer	Forbedringen ved istandsættelse af døre og vinduer skønnes til 80% eller kr. 2.000
Ad. 8. Forbedringer:	Forbedringen ved udestuen vurderes ikke, da der alene er tale om erstatning for selvriskobeløb.
Ad. 9. Forbedringer::	Forbedringen ved gulvafslibningen skønnes til 50% svarende til kr. 4.000
Ad. 10. Forbedringer:	Forbedringen ved ændring af afløbsforholdene i badeværelset vurderes ikke, da funktion af afløb falder uden for Huseftersynsordningens område.
Ad. 11. Forbedringer:	Forbedringen ved inddækning af carporttag skønnes til 100 %
Eventuelle forligsdrøftelser:	Der har ikke været ført forligsdrøftelser.
Eventuelt	Ingen bemærkninger