

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Afskårne rør i badeværelse. 2. Utætte og skæve yderdøre i baggang og vaskerum. 3. Flere indv. døre kan ikke lukkes. 4. Råd i bryggersbordpladen efter utæt vandhane. 5. Råd i garageloftet. 6. Vakkelt murværk ved loft i garagen. 7. Fuge omkring fordør falder ud og smuldrer. 8. Brusenichen er lavet af malet spånplade.
Klagers påstand:	Udbedring og dækning af selvriskoen kr. 11.000,00.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Da den indklagede ikke var mødt, henvises der til tidligere besvarelser.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet med byger.
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 1. Afskårne rør i badeværelse:	Ved siden af toilettet i badeværelset i tagetagen er der 2 vandrør, der kommer ud af væggen. Rørene er korrekt afproppet. Se foto nr.1. I gulvet under vandrørene er der et afløbsrør, der er afproppet under gulvniveau. Se foto nr.1. I gulvet ved radiatoren i badeværelset er der

	2 uafproppede gamle varmerør. Se foto nr. 2.
Ad 1. Konklusion:	Afløbsrøret i gulvet er ikke afproppet korrekt. Flisen omkring hullet burde have været udskiftet og en ny lagt over det afproppede afløbsrør, eller afløbet skulle have været afproppet i plan med gulvet på en sådan måde, at der ikke kunne trænge vand ned i etageadskillelsen. Der kan konstateres enkelte meget svage fugtskjolder på profilbrædderne i køkken og stue, se foto nr. 3 og 4. Herudover kan der konstateres løst tapet i det indvendige hjørne i stuen, mellem skillevæg mod køkken og facaden. Se foto nr. 5. Det anses for overvejende sandsynligt, at fugtskjolderne stammer fra vandskaden. Hvorvidt det løse tapet er en følgeskade, kan ikke vurderes. Hullerne efter de gamle varmerør burde have været afproppet over gulvet.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Tilstandsrapporten burde have omtalt den manglende afpropning af afløbsrøret i gulvet og givet karakteren K3, idet der i forbindelse med almindelig rengøring og/eller vandspild på gulvet er nærliggende risiko for, at der kan opstå fugtskader i etageadskillelsen. Den manglende afpropning af varmerørene i gulvet burde have haft karakteren KO, idet der ikke skønnes at være risiko for følgeskader i forbindelse med almindelig rengøring og/eller vandspild, da rørenderne er over gulvniveau.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Omkostningerne til udskiftning af flisen over afløbsrøret anslås til ca. kr. 1.000,00 incl. moms. Omkostningerne til udbedring af følgeskaderne bestående i malerreparation af fugtskjolderne i lofterne, anslås til ca. kr. 1.000,00 incl. moms.

	Omkostningerne til afpropning af varmerørene anslås ligeledes til ca. kr. 1.000,00 incl. moms.
Ad1. Forbedringer:	Ingen.
Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 2. Utætte og skæve yderdøre i baggang og vaskerum:	Kattelemmen er udskiftet med en ny. Hundelemmen er håndværksmæssig dårlig udført, og der kan konstateres fugtskader i dørfyldningen omkring lemmen på grund af den dårlige konstruktion. Se foto nr. 6, 7 og 8.
Ad 2. Konklusion:	Døren skal udskiftes.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Ingen. For at kunne konstatere følgeskaderne i dørfyldningen, skal hundelemmen åbnes, hvilket ikke kan anses for en normal kontrol i forbindelse med udarbejdelsen af en tilstandsrapport.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Omkostningerne til en ny udvendig massiv fyldningsdør anslås til ca. kr. 10.000,00 incl. moms.
Ad2. Forbedringer:	Døren skønnes udtjent, forbedringen er derfor 100 %.

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 3. Flere indv. døre kan ikke lukkes:	Det kunne konstateres, at to afsyrede døre i tagetagen ikke kunne lukkes helt til. Se foto nr.9.

Ad 3. Konklusion:	Dørene skal justeres.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Ingen. En normal stikprøvekontrol af de indvendige døres funktion omfatter ikke afprøvning af samtlige døre. Afsyrede gamle fyldningsdøre skal af og til justeres for at virke korrekt.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Justeringen anslås at koste ca. kr. 500,00 incl. moms.
Ad 3. Forbedringer:	Ingen. Normal vedligeholdelse.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 4. Råd i bryggersbordpladen efter utæt vandhane:	Vandhanen var udskiftet med en ny. Der kunne ikke konstateres synligt råd omkring vandhanen, hverken over eller under bordpladen. Se foto nr.10 og 11.
Ad 4. Konklusion:	Der er ingen synlige skader.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ingen.
Ad 4. Forbedringer:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 5. Råd i garageloftet:	Garagen er en del af udhuset. Der kunne konstateres råds-kader i enkelte loftbrædder samt i en understøtningsbjælke

	i det gamle garageloft. Se foto nr. 12.
Ad 5. Konklusion:	Brædderne og bjælken skal udskiftes.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Det burde have været bemærket med karakteren K2, at der var råd i loftet i garagen.
Ad. 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udskiftning af brædder og bjælke anslås til kr.1.500,00 incl. moms.
Ad 5. Forbedringer:	Loftet er nedslidt. Reparationen er en 100 % `s forbedring.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 6. Vakkelvornet murværk ved loft i garagen:	Der kan konstateres revner og defekt puds i bagmuren omkring garageporten. Se foto nr. 13.
Ad 6. Konklusion:	Årsagen til revnerne og den defekte puds er mange års manglende vedligeholdelse. Pudsens skal hugges ned, og revnerne skal repareres, hvorefter væggen pudses igen.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Under litra B, punkt 3.6, er anført, at der er revner i indvendige vægge. Denne formulering er meget bred. Det burde enten have været præciseret nærmere, hvor revnerne var, eller oplyst, om det var generelt, at der var revner i væggene. Det er ikke oplyst, at der er defekt puds, hvilket der burde have været.
Ad. 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Omkostningerne til reparation af bagmuren omkring garageporten anslås til kr. 1.500,00 incl. moms.
Ad 6. Forbedringer:	Reparationen er en 100 % `s forbedring.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
----------------------	--

Ad. 7. Fuge omkring fordør falder ud og smuldrer:	Det kunne konstateres, at dele af mørtelfugen omkring hoveddøren er defekt og faldet ud. Se foto nr. 14.
Ad7. Konklusion:	Fugen skal reparerer.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Det er ikke muligt at sige, om fugen var defekt på besigtigelsestidspunktet.
Ad.7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Omkostningerne til reparation af fugen anslås til kr. 500,00 incl. moms.
Ad 7. Forbedringer:	100 %. Reparation af mørtelfuger omkring vinduer og døre er normal vedligeholdelse.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad.8. Brusenichen er lavet af malet spånplade:	Skærmvæggen ved brusenichen er beklædt med glasvæv, der er vådrumsmalet. Der er ingen fugtskader. Se foto nr. 15. Der er intet, der tyder på, at væggen skulle være lavet af spånplade.
Ad 8. Konklusion:	Der er intet at bemærke.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad. 8. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ingen.
Ad 8. Forbedringer:	Ingen.