

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Klagen omfatter forskellene mellem den af indklagede udfærdiget tilstandsrapport og den senere tilstandsrapport, som er udarbejdet i forbindelse med et aktuelt salg af ejendommen. 1. Pkt. 1.2. Sokkel: Sætningsrevner beskrevet med karakter UN i seneste rapport, og med K1 i den oprindelige rapport. 2. Pkt. 6.1. Gulvkonstruktion: Eftergivende gulv i en del af tagetagen. 3. Pkt. 8.2. Tagfald på kvist 4. 8.3. Inddækning ved kvist. 5. Pkt. 8.13. Fejl ved dampspærre i lofttrum, angivet med karakter K2 i den tidligere rapport, og med karakter K3 i den seneste rapport. 6. Pkt. 11.1. Tegn på ulovlige el-installationer.
Klagers påstand:	Et evt. krav er ikke oplyst i klagen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der henvises til sagens bilag 2.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejret på besigtigelsestidspunktet let skyet + 22° C.
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. ---- Sokkel	Der er enkelte smårevner i soklen, men der er ingen tegn på sætninger i bygningen. (foto 1)
Ad2. ---- Gulvkonstruktion	Gulvet i stuen i tagetagen er eftergivende i hjørne mod sydøst. I dette hjørne er i dag placeret en vitrine, hvor glassene klirrer, når en person bevæger sig over gulvet. I dette hjørne af huset er etageadskillelsen placeret over en overdækning. Ved overdækningen ses en synlig nedbøjning i overdækningens loft. (foto 2 og 3)
Ad3. ---- Tagfald på kvist	Tagfaldet er vurderet til minimum 20 grader, hvilket er den forskrevne minimumshældning for den anvendte tagstenstype (betontagsten). (foto 4)
Ad4. ---- Skotrender/inddækninger	Skotrenderne er udført med en rillet metalinddækning. Tagfaldet ved inddækningerne er så stort, at der ikke er problemer med vandansamlinger. Inddækningerne bærer præg af professionel udførelse. (foto 5)
Ad5. ---- Dampspærrer	Der er synlig isolering og plastdampspærrer i hele loftrummet. Der er mørkfarvninger på dele af isoleringen. (foto 6)
Ad6. ---- El-installationer	Der er enkelte tegn på uautoriserede el-installationer, herunder, at et loftudtag ved den overdækkede indgang ikke er flyttet, samt en uautoriseret installation af en el-radiator i et badeværelse. (foto 7 og 8)
Ad 1. Konklusion: Sokkel.	Der er ingen tegn på fortsatte bevægelser i huset, og der er ingen tegn på sætningsskader.
Ad 2. Konklusion: Gulvkonstruktioner.	Etageadskillelsen over overdækningen har en synlig nedbøjning og er mærkbart eftergivende. Det skønnes, at der er tale om en svag dimensionering, men at der ikke er risiko for funktionssvigt indenfor overskuelig tid.
Ad 3. Konklusion: Tagfald.	Indvendigt ved kvisten er der ingen tegn på utætheder. Det fremgår endvidere af den seneste rapport, at der er udført undertag over kvisten.

	Taghældningen vurderet til at være større end, eller lig med, den af tagstensfabrikantens forskrevne minimumshældning. Der skønnes ingen risiko for, at funktionen vil svigte.
Ad 4. Konklusion: Inddækninger.	Der er ingen tegn på utætheder eller nært forestående svigt ved kvistinddækningerne.
Ad 5. Konklusion: Dampspærre.	Dampspærren er ikke intakt og ikke tilsluttende. Der vil i kolde perioder kunne opstå fugt i isoleringen. Isoleringsevnen vil blive nedsat i disse perioder, men der skønnes ingen risiko for, at dette funktionssvigt vil medføre skader på andre bygningsdele.
Ad 6. Konklusion: El-installation.	Der er enkelte synlige tegn på uautoriseret installation. Omfanget vurderes umiddelbart beskedent, men kan kun afgøres ved en gennemgang, foretaget af en autoriseret el-installatør.
Ad 1. Fejl og forsømmelser: Sokkel.	Indklagede har korrekt beskrevet revne i fundament med angivelse af karakter K1.
Ad 2. Fejl og forsømmelser: Gulvkonstruktion.	Indklagede burde have medtaget det eftergivende gulv og nedbøjningen i etageadskillelsen med karakter K1.
Ad 3. Fejl og forsømmelser: Tagfald.	Tagkonstruktionen ved kvisten er korrekt udført med hensyn til tagfald, hvorfor der ikke skal gøres bemærkninger herom i tilstandsrapporten.
Ad 4. Fejl og forsømmelser: Inddækninger.	Inddækningerne bærer præg af professionel udførelse, og der er ingen tegn på utætheder. Der er derfor ingen bemærkninger til inddækninger, som burde være medtaget i en tilstandsrapport.
Ad 5. Fejl og forsømmelser: Dampspærre.	Problemerne med dampspærren og misfarvningen er korrekt medtaget i tilstandsrapporten med karakteren K2.
Ad 6. Fejl og forsømmelser: El-installation.	Der er ingen bemærkninger til el-installationerne i tilstandsrapporten, og sælger har oplyst at der ikke er dele af el-installationerne, som er udført af personer uden autorisation. De synlige fejl burde være medtaget i rapporten med karakteren K2.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms : Sokkel.	Der er ingen udbedringsudgifter i forbindelse med soklen.

Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms : Gulvkonstruktion.	En forstærkning af bjælkelaget kan udføres nedefra med demontering af loftet ved overdækningen, og med supplerende af bjælkelaget. Omkostningerne hertil skønnes kr. 25.000.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms : Tagfald.	Der er ingen omkostninger forbundet med udbedring af et tagfald.
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms : Inddækninger.	Der er ingen omkostninger forbundet med ændringer af inddækninger.
Ad. 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms : Dampspærre.	Omkostningerne hertil opgøres ikke, da forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.
Ad. 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms : El-installation.	Udbedring af synlige fejl kr. 2.500. Det kan ikke udelukkes, at der er yderligere fejl som vil kunne afsløres ved et el-tjek af ejendommen. Klager har ikke foranlediget dette el-tjek udført.
Ad2. Forbedringer: Gulvkonstruktion.	Forbedringen skønnes, at udgøre 100% af omkostningen.
Ad6. Forbedringer: El-installation.	De beskrevne omkostninger vedrører opretning af fejl, hvorfor omkostningen ikke indebærer en forbedring.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der har ikke været ført forligsdrøftelser.
Ad1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.