

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Skævt gulv i soveværelse. 2. En del ruder udført i plast. 3. Fugt i vægge i "kælder". 4. Defekt gulvafløb i badeværelse 1. sal.
Klagers påstand:	Forholdene burde have været nævnt i den udarbejdede tilstandsrapport.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad 1: Ingen kommentarer. Ad 2: Den bygningssagkyndige oplyser, at forholdet nok burde have været nævnt som en K0-skade. Ad 3: Ingen kommentarer. Ad 4: Ingen kommentarer.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet, sne og frost ca. -2° C
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1:	<u>Ad 1 – skævt gulv i soveværelse:</u> I soveværelset kan gulvet konstateres at være ude af vandret, og der er ikke monteret sandlister. Der blev målt afvigelse fra vandret på ca. 0,3°
Ad 2:	<u>Ad 2 – ruder udført i plast:</u> Samtlige vinduer i huset blev gennemgået, og der blev konstateret 55 plastruder ud af 124 ruder, hvoraf ca. 16 stk. er uklare.
Ad 3:	<u>Ad 3 – fugt i vægge i "kælder":</u> Under trappen til 1. salen er der en fordybning i gulvet på ca. 50 cm, som omtales "kælder", hvor der kunne konstateres almindelig forekommende grundfugt. For ventileret rum er der boret 2 huller i det nederste stødtrin på trappen til 1. salen. Der blev endvidere konstateret borebilleangreb i trappens træværk. - foto 6294, 6295 og 6297 -
Ad 4:	<u>Ad 4 – defekt gulvafløb i bad 1. sal:</u> Badekar og håndvask på 1. sal er tilsluttet gulvafløbet. KK oplyste, at gulvafløbet løber over, når badekarret tømmes for vand. - foto 6300 -
Ad 1. Konklusion:	<u>Ad 1 – skævt gulv i soveværelse:</u> Gulvets skævheder ligger indenfor, hvad der er normalt for huse af tilsvarende alder og byggemetode og vurderes ikke at kunne konstateres ved en visuel besigtigelse, udover ved dørtrinnet til mellemgangen. Hvad angår afslutningen med sandliste, ligger dette uden for huseftersynsordningen og er kun af kosmetisk art. - foto 6291 og 6292 -

Ad 2. -	<u>Ad 2 – ruder udført i plast:</u> At, vinduesglassene delvis er udskiftet med plastruder, kan ikke betegnes som værende en skade, som nedsætter bygningsfunktionen eller giver skade på andre bygningsdele, og forholdet ligger således uden for huseftersynets rammer. Forholdet med plastruder, som er ugenomsigtige burde have været nævnt med betegnelsen K0 – kosmetisk skade –
Ad 3. -	<u>Ad. 3 – fugt i vægge i "kælder":</u> Forholdet med såvel grundfugt som borebilleangreb er almindelig forekommende i huse af tilsvarende alder og byggemetode.
Ad 4. -	<u>Ad 4 – defekt gulvafløb i bad 1. sal:</u> Badekarret blev ca. ½ fyldt med vand og lukket ud i gulvafløbet, uden der på noget tidspunkt var tendens til, at vandet løb ud på gulvfladen.
Ad 1: Fejl og forsømmelser:	<u>Ad 1 – skævt gulv i soveværelse:</u> Den bygningssagkyndige vurderes ikke at have begået fejl eller forsømmelser.
Ad 2: -	<u>Ad 2 – ruder udført i plast:</u> Forholdet burde have været anført som kosmetisk skade med karakteren K0.
Ad 3: -	<u>Ad 3 – fugt i vægge i "kælder":</u> Forholdet skønnes ikke at have et omfang og karakter som giver anledning til bemærkninger i en tilstandsrapport.
Ad 4: -	<u>Ad 4 – defekt gulvafløb i bad 1. sal:</u> Da gulvafløbet er funktionsdygtigt, vurderes der ikke at være begået fejl eller forsømmelser.
Ad 1: Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	<u>Ad 1 – skævt gulv i soveværelse:</u> En udskiftning af gulvet – 15 m² - samt opspartling med selvnivellerende spartelmasse skønnes at kunne udføres for kr. 16.800,-
Ad 2: -	<u>Ad 2 – ruder udført i plast:</u> Der blev fremlagt tilbud fra glarmester på kr. 30.656,- for udskiftning af samtlige 124 ruder. En udskiftning af de ca. 16 stk. uklare ruder

Ad 3: -	vil således andrage kr. 3.955,61. <u>Ad 3 – fugt i vægge i "kælder":</u> Forholdet lader sig ikke umiddelbart udbedre uden affholdelse af uforholdsmæssig store omkostninger.
Ad 1, 2, 3: Forbedringer:	<u>Ad 1, 2 og 3:</u> Forholdene vurderes ikke at medføre forbedringer.
Ad 1, 2, 3, 4: Eventuelle forligsdrøftelser:	<u>Ad 1, 2, 3 og 4:</u> Den bygningssagkyndige ønsker ikke at indgå forlig.
Ad 1. Eventuelt	