

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Der klages over at følgende skader eller tegn på skader ikke er nævnt i tilstandsrapport XX: Litra A: 1. Fundamenter/sokler: Sætningsrevner over kælderør, K1. 2. Kælder/krybekælder/terrændæk: Understøtningen af betondækket ved indvendig nedgang til kælder bør undersøges nærmere. 3. Yder- og indervægge: Revnede og hultlydende fliser i køkken i kælder, K1. 4. Vinduer og døre: Altandør binder (udvendig med delaminering), K1. Punkteret rude, K2. 6. Gulvkonstruktion og gulve: Manglende fuger i gulv i køkken i kælder, K1 8. Tagkonstruktionen: Udvendig træværk delvis nedbrydning, K2. Alge/mosbegrøet tag, K1. Rygningsplader ligger ej tæt ved overlæg, K3. 9. Bad/toilet og bryggers: Hultlydende gulvbelægning bad i kælder, K1. Defekte fuger i bad, kælder, K3. Afstand/synlig betonkant mellem afløbsskål og rist i gulvafløb i bad, kælder, K3. Gulvafløb i stor bad skønnes ej tæt, UN. 11. Elinstallationerne: Elinstallationerne stedvist ikke autoriseret udført, UN.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der henvises til svarskrivelserne af XX.XX.2005 og XX.XX. 2006 fra XX.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet.
Øvrige forhold:	Køber var tilstede, men deltog ikke i besigtigelsen.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Fundamenter/sokler: Sætningsrevner over kælderdoor.	Der kunne konstateres en mindre svindrevne i pudslaget udvendig på kældervæggen over kælderdoor. Pudsen var ikke løstsiddende (skruk).
Ad 1. Konklusion:	Revnen er uden praktisk betydning, der er ingen risiko for, at revnen udvikler sig. Forholdet må betragtes som bagatelagtigt.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Revnen kunne have været noteret som en K1 skade.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	100 kr. incl. moms. Forudsat at reparationen udføres samtidig med andre reparationsarbejder.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	Intet.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2. Kælder/krybekælder/terrændæk: Understøtningen af betondækket ved indvendig nedgang til kælder bør undersøges nærmere.	Etageadskillelsen er udført af lecaelementer. Dækelementerne omkring udsparringen for trappehullet bæres af en 4 x 8" bjælke, der understøttes af 2 stk. 2½ x 5" træ søjler. Bjælken er udkraget ca. 50 cm.
Ad 2. Konklusion:	Der er intet unormalt ved den udførte konstruktion og der er ingen tegn på skader.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.
Ad 2. Forbedringer:	Ingen.

Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 2. Eventuelt:	Intet.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3. Yder- og indervægge: Revnede og hultlydende fliser i køkken i kælder.	Vægfliserne er klæbet på organisk materiale. Der kan konstateres enkelte revnede og skårede vægfliser partielt, herudover sidder bagbeklædningen op af kælderydermuren løst, således at hele vægstykket incl. fliser kan bevæges lidt.
Ad 3. Konklusion:	Fliserne skønnes opsat i 1970'erne, og de er opsat som normalt efter datidens skik. Nogle af revnerne skønnes opstået i forbindelse med opsætningen og de øvrige få revner og skår anses for, hvad der normalt kan opstå efter mange års brug.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Forholdet burde have været bemærket i tilstandsrapporten og givet karakteren K1.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af de revnede og skårne fliser anslås til 1000. Kr. incl. moms. Der gøres opmærksom på, at der næppe kan skaffes fliser magen til de eksisterende, hvorfor reparationen er forudsat udført med fliser, der ligner.
Ad 3. Forbedringer:	Reparationen betragtes ikke som en generel forbedring.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 4. Vinduer og døre: a. Altandør binder (udvendig med delaminering). b. Punkteret rude i stuen.	Ad. a: Det kunne konstateres, at altandøren binder kraftigt, og at side og bundramme udvendig er delamineret . (revner mellem sammenlimede stave). Døren er generelt dårligt vedligeholdt. Ad. b: Der kunne ikke konstateres punkterede termoruder.
Ad 4.Konklusion:	Ad. a. Det er ikke mulig at vurdere, hvordan døren har set ud på besigtigelsestidspunktet xx.xx. 2004. Ad. b. BB har på side 4 punkt 3 i tilstandsrapporten taget forbehold mod punkterede termoruder.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.
Ad 4. Forbedringer:	Ingen.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 4. Eventuelt:	Intet.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 6.Gulvkonstruktion og gulve.: Manglende fuger i gulv i køkken i kælder, K1	Der kunne konstateres lettere forvitrede fuger samt enkelte små huller i fugerne mellem gulvfliserne i køkkenet i kælderen.
Ad 6. Konklusion:	Fugerne er slidte på grund af almindelig slid og ælde.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Hullerne i gulvfugerne burde have været bemærket og givet karakteren K1.
Ad . Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostningerne til reparation af fugerne anslås til 500 kr. incl. moms. Forudsat at reparationen udføres samtidig med andre reparationsarbejder.

Ad 6. Forbedringer:	Reparationen af hullerne anses ikke for en generel forbedring.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 6. Eventuelt:	Intet.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 8. Tagkonstruktionen: a. Udvendig træværk delvis nedbrydning. b. B. Alge/mosbegroet tag. c. Rygningsplader ligger ej tæt ved overlæg.	Ad. a. Der kunne ikke konstateres trænedbrydning på litra A. Ad. b. Der kunne konstateres ubetydelige mosbegroninger på tagfladerne partielt. Ad. c. Der kunne konstateres enkelte lysindfald i samlingerne på rygningspladerne set fra tagrummet.
Ad 8. Konklusion:	Ad. a. Det formodes at der er tale om en skrivefejl i tilstandsrapport xx. Ad. b. De små mosbegroninger på taget har ingen praktisk betydning. Ad. c. Der er en teoretisk risiko for, at der kan trænge vand/fygesne ind gennem utæthederne i samlingerne mellem rygningspladerne.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Ad. a og b. Ingen. Ad. c. Forholdet burde have været bemærket og givet karakteren K3.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ad. c. Omkostningerne til tætning af rygningen skønnes til 2.000 kr. incl. moms.
Ad 8. Forbedringer:	Tætningen af rygningen anses ikke for en generel forbedring.

Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad . 8. Eventuelt:	Intet.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 9. Bad/toilet og bryggers: a. Hultlydende gulvbelægning bad i kælder. b. Defekte fuger i bad, kælder. c. Afstand/synlig betonkant mellem afløbsskål og rist i gulvafløb i bad i kælder. d. Gulvafløb i stor bad skønnes ej tæt.	Ad. a. Der kunne konstateres enkelte hultlydende (skrukke) fliser på gulvet i badeværelset i kælderen. Ad. b: Der kunne konstateres enkelte defekte vægflisefuger i busenichen i badeværelset i kælderen. Ad c: Der kunne konstateres overstøbt gulvafløb under vasken i badeværelset i kælderen. Ad. d. Det kunne konstateres, at gulvafløbet i brusenichen i badeværelset i stueetagen ikke var udført korrekt. Der var monteret en ny ramme med rist ovenpå en eksisterende ramme.
Ad 9. Konklusion:	Ad. a: Teoretisk medfører hultlydende fliser (fliser der ikke er fuldklæbede) risiko for, at fliserne lettere revner, hvis de bliver udsat for tungere mekanisk påvirkning. Ad. b: Defekte fuger i vådrumsområdet medfører risiko for fugtskader i bagvedliggende konstruktioner. Ad. c: Overstøbt gulvafløb (betonkant mellem karm og gulvafløbsskålen), medfører risiko for fugtskader i tilstødende/indstøbte konstruktioner/installationer. Ad. d. Afløbet er ikke udført korrekt, der er risiko for fugtskader.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Ad. a. I tilstandsrapporten er oplyst, at der er hultlydende gulvbelægnings i toilet/bad. Det er ikke specificeret, hvilket toilet/badeværelse det drejer sig om. Det burde have været specificeret, hvor der var

	hultlydende gulvbelægning, og forholdet burde have fået karakteren K1. Ad. b: Det burde have været nævnt, at der var defekte vægflisefuger, og forholdet burde have fået karakteren K3. Ad. c: Det burde have været nævnt, at der var overstøbt gulvafløb. og forholdet burde have fået karakteren K3. Ad. d. Det burde have været nævnt, at gulvafløbet ikke var korrekt udført, og forholdet burde have fået karakteren K3.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ad. a: Udskiftning af hultlydende gulvfliser til nye lignende fliser anslås til ca. 1500 kr. incl. moms. Ad b: Reparation af fuger anslås til ca. 500 kr. incl. moms Ad. c: Vandtætning af gulvafløbet med epoxybelægning (udført af specialfirma, der er godkendt af forsikringsselskaberne) anslås at koste 3.000 kr. incl. moms. Ad. d: Vandtætning af gulvafløbet med epoxybelægning (udført af specialfirma, der er godkendt af forsikringsselskaberne) anslås at koste 3.000 kr. incl. moms.
Ad 9. Forbedringer:	Udskiftning af fliser og reparation af fuger samt vandtætning af gulvafløbene anses ikke for generelle forbedringer.
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 9. Eventuelt:	Ingen.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 11: El installationerne. Elinstallationerne stedvist ikke autoriseret udført.	Der kunne konstateres ulovlige elinstallationer i kælderen bl. andet ved varmeinstallationen og i div. kælderrum, herudover er der løstliggende kabler og ulovlige samlinger mv. på loftet.
Ad 11. Konklusion:	En del af installationerne bære tydeligt præg af at være udført af ikke uddannede elektrikere.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	Forholdet burde have været nævnt i tilstandsrapporten og givet karakteren UN, med en forklarende note.
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	KK oplyste, at der var blevet udført et el-tjek og at installationsfirmaet havde oplyset, at der formentlig skulle bruges 20 mandtimer til udbedring af fejlene. Omkostningerne til udbedring vurderes derfor til ca. 10.000 kr. incl. moms.
Ad 11. Forbedringer:	Udbedring af ulovlige installationer anses ikke for forbedringer i salgsmæssig forstand.
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 11. Eventuelt:	Intet.