

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Pkt. 1 Flækkede tagsten på taget Pkt. 2 Huller i skotrenden – ukorrekt udført Pkt. 3 Vandgennemtrængning i loft i køkken Utæt tag. Pkt. 4 Revner i alle trægulve i forskudte plan. Pkt. 5 Revne på 1 cm mellem gulv og fodliste i et værelse. Pkt. 6 Defekt flisebelægning i indkørsel Pkt. 7 Ulovlige el-installationer Pkt. 8 Revner i klinkegulv Pkt. 9 Revner i vægfliser i badeværelser Pkt. 10 Utæt tagbelægning Pkt. 11 Ødelæggelser ved dør Pkt. 12 Revnedannelser i viktualirummets betonydervæg Pkt. 13 Revnedannelse på træloft 1.sal Pkt. 14 Revnedannelse i stort kælderrum . Pkt. 15 Revnedannelse i kælder ved dørhjørne samt afskalninger på væg i kælder. Pkt.16 Revner i gulv i kælder. (nyt pkt.) Pkt.17 Carport incl. overdækning til beboelsen. Deformationer i søjler og rem. (nyt pkt.)
Klagers påstand:	Udbedring af mangler.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Afviser alle klagers krav.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Ikke oplyst i he-rapport
	.

Øvrige forhold: Oversigt – tidsforløb i sagen	. Nedennævnte rapporter foreligger: Tidligere rapport lb nr. xx fra xx.xx. – 2002 er fremskaffet. xx.xx.-2005 HE-rapport - xx Ejerskifteforsikring i xx Ejendommen overtages xx.xx.2005 Klage- advokat – dat xx.xx.-2005 Klage- advokat – dat xx.xx.-2006 Klage indsendt d. xx.xx.-2006 til Ankenævn Xx svarbrev xx.xx.-2006 .
--	---

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Flækkede tagsten på tag	Ingen synlige revnede tagsten kunne konstateres udefra ved besigtigelsen. P.g.a. terrænforhold og husets udformning er visse dele af taget ikke fuldt synlige. Indefra loftet kunne heller ikke konstateres synlige revnede tagsten. Loft over den lave del af huset kan ikke besigtiges p.g.a. adgangsforhold. Der var ikke indikationer af utætheder pga revnede tagsten.
Ad 2. Huller i skotrenden – ukorrekt udført	Udefra kunne ikke konstateres utætheder eller betydende mangler i skotrender. Fra loftrum kan ses en opfugtning/skjold på undersiden af skotrenden mod syd/vest. Skotrenden er utæt på dette sted. (se foto af underside af skotrenden)
Ad 3. Vandgennemtrængning i loft i køkken Pga utæt tag.	Lille skjold i loft – ikke synlig opfugtning. Ingen tegn på utæthed i overliggende tag. Bagatelagtigt forhold.
Ad 4. Revner i alle trægulve i forskudte plan.	Der var synlige revner/mellemrum i plankegulve i værelser men ingen synlige revner/fuger i gangen - massive trægulve bevæger sig og revner/fuger varierer med årstiden og fugtforhold. Forholdet vurderes kun at have kosmetisk betydning og betragtes ikke som en betydende skade.
Ad 5. Revne på 1 cm mellem gulv og fodliste i et værelse.	Der var synlige afstand/mellemrum mellem panel/gulv i værelse - massive trægulve bevæger sig og revner/fuger varierer med årstiden og fugtforhold. Forholdet vurderes kun at have kosmetisk

	betydning og betragtes ikke som en betydende skade.
Ad. 6 Defekt flisebelægning i indkørsel.	Forholdet er ikke omfattet af et huseftersyn og skal ikke omtales.
Ad. 7 Ulovlige el-installationer.	Der forekommer flere steder åbenlyse ulovlige el-installationer ved de sekundære bygninger – overdækning ved kælder blød ledning + ikke godkendt kontakt. – Overdækket terrasse blød ledning og membrandåse placeret mod terræn. – Kabel gennem ventilationsrist. (ikke omtalt i HE rapport)
Ad. 8 Revner i klinkegulve i stueplan.	Klinkegulve ligger generelt ujævnt – der forekommer stedvis lunger og hul bankelyd. En meget synlig revne i klinke mod ydervæg i køkken formentlig pga differensbevægelser langs gulv og sokkel. (denne mangel er omtalt i HE rapporten) Herudover ses flere steder meget små revner i klinker løbende i gulvfladen .
Ad. 9 Revner i vægfliser i bad 1 og 2.	Revne i væg i bad 1 ved soveværelse.(er beskrevet i HE rapport). Revne i væg ved værelse i bruseniche og ved hjørne ved WC. (ikke beskrevet i HE rapport)
Ad. 10 Utæt tagbelægning.	Samme som pkt. 1 . Ingen synlige utætheder i taget.
Ad. 11 Ødelæggelse ved dør til toilet.	Mindre langsgående revne i dørblad til toilet i kælder. Der tale om et bagatelagtigt forhold.
Ad 12 Revnedannelse i vikualierummets betonydervæg.	Revnerne vurderes som alm. forekommende svind- og bevægelsesrevner uden konstruktiv betydning. (bagatelagtigt forhold)

Ad. 13 Revne dannelser på træloft på 1. sal.	Punktet udgår – der er ingen revner.
Ad. 14 Revner i stort kælderrum.	Revnerne vurderes som alm. forekommende svind- og bevægelsesrevner uden konstruktiv betydning. (bagatelagtigt forhold)
Ad. 15 Revner i kælder ved dørhjørne samt afskalning ved væg.	Revnerne vurderes som alm. forekommende svind- og bevægelsesrevner uden konstruktiv betydning. (bagatelagtigt forhold)
Ad. 16 Revner i gulv i kælder. (nyt pkt.)	Smårevner som vurderes som et bagatelagtigt forhold.
Ad. 17 Carport incl. overdækning til beboelsen. Deformationer i søjler og rem.	Der er synlige deformationer i træsøjler og rem i carport. Årsagen til disse skønnes både at være egenvægt og fugtbebetingsde deformationer i træsøjler. En forstærkning af træsøjlen anbefales og vurderes som et mindre forhold. Overdækningen har intermistisk karakter. Carporten er ifg. de foreliggende oplysninger opført i 1986.
Konklusion vedr. nedennævnte punkter :	På grundlag af de synlige forhold ved skønsmødet, sælgeroplysningerne samt de fremkomne oplysninger på mødet og øvrige oplysninger konkluderes følgende :
Ad 1. Flækkede tagsten på tag	Det vurderes at der ikke er/har været synlige mangler som BB burde have registreret. Der er ikke begået fejl af BB i henhold til huseftersynsordningen.

Ad 2. Huller i skotrenden – ukorrekt udført	Udefra kan ikke konstateres utætheder eller betydende mangler i skotrender. Fra loftrum kan ses en opfugtning/skjold på undersiden af skotrenden mod syd/vest. Skotrenden er synlig utæt på dette sted. (se foto af underside af skotrenden) Det vurderes at der er begået fejl af BB i henhold til huseftersynsordningen ved ikke at bemærke forholdet.
Ad 3. Vandgennemtrængning i loft i køkken Pga utæt tag.	Lille skjold i loft – ikke synlig opfugtning. Ingen tegn på utæthed i overliggende tag. Bagatelagtigt forhold. Der er ikke begået fejl af BB i henhold til huseftersynsordningen.
Ad 4. Revner i alle trægulve i forskudte plan.	Der var synlige revner/mellemrum i plankegulve i værelser men ingen synlige revner/fuger i gangen - massive trægulve bevæger sig og revner/fuger varierer med årstiden og fugtforhold. Forholdet vurderes kun at have kosmetisk betydning og betragtes ikke som en betydende skade i relation til et huseftersyn. Det vurderes at der ikke er begået fejl af BB i henhold til huseftersynsordningen – men forholdene kunne være bedre beskrevet i rapporten.
Ad 5. Revne på 1 cm mellem gulv og fodliste i et værelse.	Der var synlige afstand/mellemrum mellem panel/gulv i værelse - massive trægulve bevæger sig og revner/fuger varierer med årstiden og fugtforhold. Forholdet vurderes kun at have kosmetisk betydning og betragtes ikke som en betydende skade i relation til et huseftersyn. Det vurderes at der ikke er begået fejl af BB i henhold til huseftersynsordningen.
Ad. 6 Defekt flisebelægning i indkørsel.	Forholdet er ikke omfattet af et huseftersyn og skal ikke omtales i en HE rapport. Der er ikke begået fejl af BB i henhold til

Ad. 7 Ulovlige el-installationer.	huseftersynsordningen. Der forekommer flere steder åbenlyse ulovlige el-installationer ved de sekundære bygninger bl.a. – Overdækning ved kælder blød ledning + ikke godkendt kontakt. – Overdækket terrasse blød ledning og el-dåse placeret mod terræn. – Kabel gennem ventilationsrist. (ikke omtalt i HE rapport) Det vurderes at der er begået fejl af BB i henhold til huseftersynsordningen, idet de ovennævnte forhold ikke er beskrevet.
Ad. 8 Revner i klinkegulve i stueplan.	Klinkegulve ligger generelt ujævnt – der forekommer stedvis lunger og hul bankelyd. En meget synlig revne i gulvclinke mod ydervæg i køkken formentlig pga differensbevægelser langs gulv og sokkel. (denne mangel er omtalt i HE rapporten) Herudover ses flere steder meget små revner i klinker løbende i gulvfladen . Det vurderes at der ikke er begået fejl af BB i henhold til huseftersynsordningen, - men forholdet kunne være beskrevet bedre i rapporten.
Ad. 9 Revner i vægfliser i bad 1 og 2.	Revne i væg i bad 1 ved soveværelse.(er beskrevet i HE rapport). Lille revne i væg ved værelse i bruseniche og ved hjørne ved WC. (ikke beskrevet i HE rapport) Revnerne er så små at de ikke anses for at have været synlige ved huseftersynet. Det vurderes, at der ikke er begået fejl af BB i henhold til huseftersynsordningen.

Ad. 10 Utæt tagbelægning.	Samme som pkt. 1 . Ingen synlige utætheder i taget. Det vurderes at der ikke er begået fejl af BB i henhold til huseftersynsordningen.
Ad. 11 Ødelæggelse ved dør til toilet.	Mindre langsgående revne i dørblad til toilet i kælder. (se foto) Der tale om et bagatelagtigt forhold. Det vurderes at der ikke er begået fejl af BB i henhold til huseftersynsordningen.
Ad 12 Revnedannelse i viktualierummets betonydervæg.	Revnerne vurderes som alm. forekommende svind- og bevægelsesrevner uden konstruktiv betydning. (bagatelagtigt forhold) Det vurderes at der ikke er begået fejl af BB i henhold til huseftersynsordningen.
Ad. 13 Revnedannelser på træloft på 1. sal.	Punktet udgår – der er ingen revner.
Ad. 14 Revner i stort kælderrum.	Revnerne vurderes som alm. forekommende svind- og bevægelsesrevner uden konstruktiv betydning. (bagatelagtigt forhold) Det vurderes at der ikke er begået fejl af BB i henhold til huseftersynsordningen.
Ad. 15 Revner i kælder ved dørhjørne samt afskalning ved væg.	Revnerne vurderes som alm. forekommende svind- og bevægelsesrevner uden konstruktiv betydning. (bagatelagtigt forhold) Det vurderes at der ikke er begået fejl af BB i henhold til huseftersynsordningen.

Overslag over udbedringsudgifter incl. moms : Ad 2. Utæthed i skotrenden. Ad. 7 Ulovlige el-installationer.	Udbedring vurderes til : Kr. 15.000 Kr. 8.000
Forbedringer: Ad 2. Utæthed i skotrenden.. Ad. 7 Ulovlige el-installationer.	Evt. afskrivning. kr. 6000 (p.g.a.skønnet forøget levetid ved etablering af ny zink belægning i skotrenden Ingen – kun lovliggørelse.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Der var ikke basis for drøftelse af et forlig.
Eventuelt – bemærkninger - bilag	Bilag Foto indsendes som bilag til dokumentation af forholdene ved skønsmødet.