

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Klagepunkt 1:	Ulovlige el-installationer i hele huset
Ad 1: Klagers påstand:	Bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten ingen bemærkninger til el-installationerne. El-installatør har imidlertid vurderet, at de konstaterede ulovlige installationer er mulige at konstatere ved en visuel gennemgang af huset. Der er tale om: a) Manglende loftsdåser bag lampeudtagene ved nedsænkede lofter. b) Ikke fastgjorte kabler på loftet i udhuset. c) Ingen synlige transformere til halogenlyset i køkkenet og på toilettet. Formodning om ulovlige installationer. d) Der er anvendt udv. undertegl som indmurationsdåser samt der er kontakter, som er delvist indbygget i vægbeklædningen.
Ad 1: Den bygningssagkyndiges forklaring	Der var dæksler på samtlige loftsdåser. Der var ingen synlige tegn på ulovlige installationer. I forbindelse med årsmøde for bygningssagkyndige, har personalet fra sekretariatet indskærpet, at der ikke må tages forbehold for alt muligt og at man skal være seriøs, når der tages forbehold.
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Der er indbygget halogenlys i loft i køkken og i bad. Transformere er ikke til at se og formodes at være indbygget over loft.

	Der er nedsænkede lofter. Loftsdåser er afsluttet med dæksler. På 1. sal på væg mod trapperum er udv. undertag anvendt som indmurationsdåser. I loftsrum over udhuset er der løse kabler. Klager har efterfølgende fået en aut. el-installatør til at gennemgå installationerne. Denne har konstateret, at der mangler dåser over lampeudtag ved nedhængte lofter m.v..								
Ad 1. Konklusion:	Det vurderes, at el-installation generelt er ulovlig.								
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Den bygningssagkyndige burde have givet karakter UN for el-installation, dels på grund af at der er nedsænkede lofter i et ældre hus samt at der er indbygget spot i loftsbeklædningen, hvor transformere ikke er at se, hvorfor der må være en formodning om at spot ikke er afskærmet iht. regler.								
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Der foreligger overslag for el, tømrer samt maler på reparation af installation incl. nødvendige følgeudgifter. <table> <tr> <td>El-installatør</td><td>kr. 15.000</td></tr> <tr> <td>Tømrer</td><td>kr. 63.860</td></tr> <tr> <td>Maler</td><td><u>kr. 18.750</u></td></tr> <tr> <td>I alt</td><td>kr. 97.610</td></tr> </table>	El-installatør	kr. 15.000	Tømrer	kr. 63.860	Maler	<u>kr. 18.750</u>	I alt	kr. 97.610
El-installatør	kr. 15.000								
Tømrer	kr. 63.860								
Maler	<u>kr. 18.750</u>								
I alt	kr. 97.610								
Ad 1. Forbedringer:	Den foreslåede afhjælpning vurderes ikke at give en forbedring.								

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Klagepunkt 2:	Revner i murede sålbænke
Ad 2: Klagers påstand:	Klager har fundet revner i 2 sålbænke, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Bygningssagkyndig har dog bemærket en kosmetisk fejl ved en tredje sålbænk og klager mener derfor ikke, at man kunne forvente at finde fejl på sålbænkene, når man tager den umiddelbare detaljegrundighed i betragtning. Murværk udv. er opfugtet under revner samt murværk indv. ligeledes er opfugtet.
Ad 2: Den bygningssagkyndiges forklaring:	I tilstandsrapporten er anført, at sålbænk ved vindue over udv. dør har skævheder. Indv. murværk er anført: Fugt i facade mod syd, både indv. og udv.. Med hensyn til øvrige revner i sålbænk, har der ikke været focus på disse.
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Der er revner i de 4 sålbænke mod syd. Det ses, at den ene revne har været udbedret. Revner har et forløb udv. ned i murværket. Indv. murværk er kraftigt opfugtet ca. 40 – 45 %, som dog aftager op efter.
Ad 2. Konklusion:	Opfugtningen af ydervægge udv. og indv. er anført i rapporten. Revner i sålbænke er ikke anført og har kun ringe indflydelse på fugt i ydervægge. Revne i sålbænk skyldes mindre sætning/bevægelse fra fundament/murværk.

Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Den bygningssagkyndige burde have anført revne i sålbænk som en mindre alvorlig skade.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ophugning af revner samt udfugning vurderes at udgøre kr. 1.400.
Ad 2. Forbedringer:	Den foreslåede afhjælpning vurderes ikke at give en forbedring.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Klagepunkt 3:	Opfugtet udhus, udv. og indv.
Ad 3: Klagers påstand:	På samme måde er klager forundrede over, at hele udhuset er meget opfugtet, selv om tilstandsrapporten ikke nævner dette forhold. Der nævner kun fugt på husets sydside (som var det eneste synlige fugt på købstidspunktet), selv om fugtproblemet må siges at være større på udhuset. Klager mener igen, at tilstandsrapporten er misvisende, idet klager som køber forventer, at hele huset er undersøgt for fugt i murene, når noget af huset er undersøgt.
Ad 3: Den bygningssagkyndiges forklaring	Hele bygningen skal ikke måles igennem for konstatering af fugt i murværk. Der skal kun tages stikprøver. Murværket var udv. nymalet og der var ingen tegn på fugt eller fugtskjolder, hverken udv. eller indv..
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	Baghuset er opført i massiv mur, der udv. er pudset. Indv. er der påsat plader på alle vægge med undtagelse af vestvæg i toiletrum samt ved fjernvarmeinstallation. Udv. murværk mod øst er opfugtet samt der ses saltudtræk. Mod vest er muren kraftig opfugtet og med hult puds i enkelte områder. Der ses enkelte mindre revner. Indv. er væg mod vest i toiletrum på 1. sal opfugtet til ca. 22 %. Vestmuren er afdækket med teglsten, som er intakte.

Ad 3. Konklusion:	I en ejendom, som er opført i 1880, består fundamenter af sylsten samt der med stor sandsynlighed ikke er indlagt pap i gulvniveau i muren. Der vil ske en opfugtning af murværket, som ses udv. som saltudtræk samt porøst puds. Indv. vil murværk ligeledes være opfugtet dels på grund af indtrængende fugt udv. fra samt kondens som følge af manglende isolering.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes ikke at den bygningssagkyndige har begået ansvarspådragende fejl, idet klager bør vide, at der er købt en ældre ejendom.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Klagepunkt 4:	Revner i vægge i badeværelse
Ad 4: Klagers påstand:	I badeværelset bruseniche er der to revner i den pudsede væg samt 1 udenfor bruseområdet.
Ad 4: Den bygningssagkyndiges forklaring	De konstaterede revner er ikke set i forbindelse med besigtigelsen.
Ad 4. Der kunne konstateres følgende:	Vægge i badeværelse samt bruseniche er pudset og malet. Dog er der i bruseniche opsat glasvæv. I brusenichen er der ca. 1 m over gulv en vandret revne i væggen. Under blandingsbatteriet er der en lodret revne. I væggen ca. 75 cm fra bruseområdet er der en mindre lodret revne.
Ad 4. Konklusion:	Det ses, at der er malerrester i revnerne, hvorfor disse må være af ældre dato, idet klager ikke har foretaget maling af vægge i badeværelset.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Revner i vådområde i bruseniche er ikke anført i rapporten. Forholdet burde være anført som en alvorlig skade.
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Reparation/optimning af revner i brusenichen samt påklæbning af nyt væv incl. malerarbejde vurderes til kr. 3.600.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Klagepunkt 5:	Manglende fodblik samt uegnet undertag.
Ad 5: Klagers påstand:	Bygningssagkyndig har ikke noteret i tilstandsrapporten, at der mangler fodblik ved tagrenden på udhuset. Undertaget er lavet af almindeligt, tyndt, sort, plastik og ikke et materiale beregnet til formålet.
Ad 5: Den bygningssagkyndiges forklaring	Det manglende fodblik er anerkendt og erstattet i form af afhjælpningstilbud. Med hensyn til undertagets kvalitet skal dette ikke anføres, hvis ikke der er skade på dette.
Ad 5. Der kunne konstateres følgende:	Tagdækningen består af falstagsten, sandsynligvis K21 og formodentlig oplagt for 15 – 20 år siden. Såfremt den indklagede havde set efter, om der var fodblik, ville han have konstateret, at undertaget var almindeligt sort plastfolie. Undertaget er synligt i tagrummet fra lemmen, som er placeret i gavlen. Der er ingen gangbro, samt at loftshøjden er meget ringe, hvorfor en besigtigelse af hele loftsrummet er umulig. Der kunne ikke konstateres utætheder eller lignende på undertaget i området indenfor lemmen.
Ad 5. Konklusion:	Manglende fodblik bevirker, at undertaget nedbrydes ved tagfod. Undertaget, som er oplagt, er ikke godkendt til formålet.

Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Det manglende fodblik er ikke anført i rapporten og burde have været anført som en mindre skade, idet det ikke var almindeligt at monteret fodblik for ca. 15 – 20 år siden. At der er anvendt almindelig sort plastfolie, som ikke er UV-beständig, burde have været anført i rapporten, at der kan være problemer med almindelig plastfolie.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Montering af fodblik udgør kr. 11.000. Evt. udskiftning af undertag ved at ekst. tagsten nedtages. Der monteres nye lægter, klemplister samt undertag, hvorefter tagsten genoplægges. Samlet overslag incl. moms og fodblik udgør kr. 20.000. Såfremt tagsten udskiftes, udgør beløbet på kr. 11.000 fodblik.
Ad 5. Forbedringer:	Den foreslåede afhjælpning vurderes ikke at give en forbedring.