

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Ulovligt el, 2. Fugning omkring døre og vinduer, 3. Mangler ved fuger mellem klinker i køkken alrum, 4. Dårlig reparation af tagbelægning, 5. Fejlmonterede tagrender, 6. Fejlmonteret undertag ved tagfod, 7. Manglende isolering af aftræksrør, 8. Rodet isolering på loft, 9. Fejlmonterede lofter, 10. Manglende elastisk fuge under dørtrin til bad, 11. Fejl ved gulvafløb i bryggers, bruseniche og under håndvask.
Klagers påstand: Klagen gennemgås ud fra Nykredits summering af sagen.	Klager fremfører: At de af klagen omhandlede fejl burde være behandlet i tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges (i det følgende omtalt indklagede) forklaring:	Indklagede fremfører 1. Ulovlig el: Kan ikke konstateres ved en visuel besigtigelse. 2. Fugning omkring døre og vinduer: Forholdet kunne ikke konstateres ved en visuel besigtigelse uden foretagelse af destruktive indgreb. 3. Mangler ved fuger mellem klinker i køkken alrum: Kunne ikke konstateres ved besigtigelsen. 4. Dårlig reparation af tagbelægning: Der er ikke tale om en skade og forholdet udgør ikke en nærliggende risiko for skader. Den bygningssagkyndige har ikke liget til at kommentere den håndværksmæssige udførelse.

	5. Fejlmonterede tagrender: Umiddelbart er det vurderingen, at der ikke visuelt kan konstateres skader eller nærliggende risiko for skade. 6. Fejlmonteret undertag ved tagfod: Afslutningen i udhænget er ikke i sig selv en skade. Forholdet har ikke pt. Medført skader og forholdet vurderes ikke at udgøre en nærliggende risiko for skade. 7. Manglende isolering af aftræksrør: Udbedringsudgiften er sat meget højt, men denne er under alle omstændigheder under den økonomiske mindstegrænse for erstatning. 8. Rodet isolering på loft: Der er ikke tale om en skade som defineret i bekendtgørelsen om huseftersynsordningen. 9. Fejlmonterede lofter: Forholdet kunne ikke konstateres ved en visuel besigtigelse uden foretagelse af destruktive indgreb. 10. Manglende elastisk fuge under dørtrin til bad: Forholdet kunne ikke konstateres ved en visuel besigtigelse uden foretagelse af destruktive indgreb. 11. Fejl ved gulvafløb i bryggers, bruseniche og under håndvask: Forholdet kunne ikke konstateres ved en visuel besigtigelse uden foretagelse af destruktive indgreb.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Ingen betydning.
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Ulovlig el:	Omfanget af ulovlig el er på dette tidspunkt vanskeligt at identificere, idet der er udført en del arbejder på huset. Der foreligger pristilbud fra elinstallatør på udbedring af ulovligt el. Det fremgik ved syns- og skønsmødet at der var indgået aftale om at sælger betaler udgiften til udbedring af ulovligt el.
Ad 1. Konklusion:	Denne mangel reguleres ved at sælger betaler udgiften til udbedring.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er vurderingen, at forhold som en elinstallatør har opregnet, er forhold som ikke er synlige i forhold til en visuel undersøgelse for udfærdigelse af tilstandsrapport, men derimod er forhold som vil afdækkes i forbindelse med en konkret faglig fejlfinding af husets elinstallation.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	
Ad 1. Forbedringer:	
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Det fremgik ved syns- og skønsmødet at der var indgået aftale om, at sælger betaler udgiften til udbedring af ulovligt el.
Ad 1. Eventuelt:	Intet.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2. Fugning omkring døre og vinduer:	Vinduer og døre er nyere og fuget med hvid gummifuge. Der er tale om fuger udført ved husets opførelse i 2001. Det kan konstateres, at fugerne generelt er med fugeslip mod sidekarm i den nederste del af fugen.
Ad 2. Konklusion:	Vinduer og udvendige døre er fuget med korrekt fugemateriale, men sidekarmenes fuger er generelt med fugeslip i fugens nederste del (ca. 10 – 15 cm mod bundkarm.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Fugeslip i bunden af sidekarmens er en utæthed som giver indsivning af vejrligsvand (i bunden af fugen passerer vand fra den fugen over fugeslippet). Forholdet bør omtales under tilstandsrapportens afsnit 4, under fuger. Denne situation med utæthed gives karakteren K3.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Fugerne kan ikke repareres og udbedringen omhandler udskiftning af fugerne. Udskiftning af husets fuger ved vinduer og døre. 13.500,-
Ad 2. Forbedringer:	Huset er fra 2001 og udbedringen indeholder ingen forbedring.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Parterne ønsker sagen afgjort af ankenævnet.
Ad 2. Eventuelt:	Intet.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3. Mangler ved fuger mellem klinker i køkken alrum:	Ved besigtigelsen var klinkegulvet taget op, og det var ikke muligt at besigtige forholdet. Klager udleverede billeder af klinkgulvet. Billederne viser udfaldne fuger og skæv fugeflugt.
Ad 3. Konklusion:	Med det forbehold, at denne udtalelse sker på baggrund billeder bør tilstandsrapporten omtale denne mangel. De udfaldne fuger / fuger med huller og den skæve fugeflugt kræver udbedring. Fugernes manglende holdbarhed kræver nye fuger, og dette krav fører frem omlægning af gulvet, da man ikke kan udskifte fugerne uden beskadigelse af gulvklinterne.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Svage og smuldrende fuger bør omtales i tilstandsrapporten. Man kan videre anlægge en betragtning om arbejdets kvalitet. I dette tilfælde udtrykker arbejdet selvbyggerarbejde, og dette bør bemærkes. Da udbedringen af de smuldrende fuger kræver omlægning af klinkegulvet skal situationen gives karakteren K2.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	1. Lægning af nyt klinkegulv incl. optagning af eksisterende klinker.....kr. 40.800 2. De- og monteringer af køkken mv....kr.25.000 3. VVS momteringer.....kr. 5.600 4. El monteringer.....kr.3.000 I alt køkken alrum.....kr.74.400
Ad 3. Forbedringer:	Ingen
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Parterne ønsker spørgsmålet afgjort af ankenævnet.
Ad 3. Eventuelt:	Intet.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Dårlig reparation af tagbelægning:	Ved besigtigelsen var der oplagt nyt tag. Spørgsmålet kan ikke behandles.
Ad 4. Konklusion:	
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	
Ad 4. Forbedringer:	
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 4. Eventuelt:	Intet.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 5. Fejlmonterede tagrender,	Tag og tagrender var udskiftede, nyt tag og nye tagrender var oplagt. Spørgsmålet kan ikke behandles.
Ad 5. Konklusion:	
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	
Ad 5. Forbedringer:	
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 5. Eventuelt:	Intet.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 6. Fejlmonteret undertag ved tagfod:	Ved besigtigelsen var der oplagt nyt tag afsluttet med fodblik og med nye tagrender. Klagen omhandler manglende fodblik og afslutning af undertag mod fodblik. Principielt er der intet krav til afslutning af undertag mod fodblik. Fagligt er vi kede af afslutning med fodblik, da undertaget løftes op til underkant tagsten, og man derved lukker af for den foreskrevne ventilation mellem undertag og tagstensfladen. Byggeteknisk er det korrekt at afsluttet undertager over det ventilerede udhæng. Ser man på undertagets afledning af tagvand er det jo sådan, at fugt / vand i små mængder ikke afledes, men bortfordamper. Der sker derfor ikke afledning over fodblik.
Ad 6. Konklusion:	Forholdet skulle ikke være omtalt i tilstandsrapporten.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Ingen
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Taget fra xxs prissætningkr. 60.000
Ad 6. Forbedringer:	Ingen
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 6. Eventuelt:	Intet.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 7. Manglende isolering ved aftræksrør:	Ved besigtigelsen var aftræksrør isoleret. Spørgsmålet kan ikke behandles.
Ad 7. Konklusion:	
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	
Ad 7. Forbedringer:	
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 7. Eventuelt:	Intet.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 8. Rodet isolering på loft / i tagrum:	I forbindelse med elmonteringer er loftisoleringen stedvis løftet og lagt til side. I den forbindelse er loftisoleringen ikke genetableret.
Ad 8. Konklusion:	Loftisoleringen mangler stedvis / er mangelfuld, hvor der er udført elarbejder i tagrummet.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Tilstandsrapporten bør bemærke: Loftisoleringen mangler stedvis / er mangelfuld hvor der er udført elarbejder i tagrummet.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af mangler ved loftisolering i tagrummet.....kr. 2.000
Ad 8. Forbedringer:	Ingen
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 8. Eventuelt:	Intet.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 9. Fejlmonterede lofter:	Ved besigtigelsen var der opsat nye gipspladelofter. Spørgsmålet kan ikke behandles.
Ad 9. Konklusion:	
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	
Ad. 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	
Ad 9. Forbedringer:	
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 9. Eventuelt	Intet.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 10. Manglende elastisk fuge under dørtrin til bad:	Der mangler fuge mellem badeværelsesdørens bundstykke og flisegulv i badeværelse.
Ad 10. Konklusion:	Forholdet burde være indskrevet i tilstandsrapporten.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Tilstandsrapporten bør bemærke: Der mangler den afsluttende fuge mellem flisegulv og dørtrin i badeværelse. Da der er tale om en afgrænsning af badeværelsets vådzone gives karakteren K3.
Ad. 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	At udføre fugning mellem dørtrin og flisegulv i badeværelsekr. 1.000
Ad 10. Forbedringer:	Ingen
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 10. Eventuelt:	Intet.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 11. Fejl ved gulvafløb i bryggers, bruseniche og under håndvask:	Ved besigtigelsen var forholdet udbedret. Spørgsmålet kan ikke behandles.
Ad 11. Konklusion:	
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	
Ad. 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	
Ad 11. Forbedringer:	
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 11. Eventuelt:	Intet.