

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Vandindtrængning gennem tagvindue 2. Manglende oplysninger om kendte ulovlige el-installationer, idet der kommer gnister ud fra stikkontakter og installationer. 3. Terrassedøren i køkkenet, der trænger vand ind mellem karm og ramme. 4. Fugt på loft og vægge i fyrrum og værksted 5. Loftet i stuen gynger, idet nuværende loft er opsat med for lang afstand i mellem underlag 6. Ulovlige og mangelfulde afløbsforhold. 7. Usikkert gelænder på trappereposen 8. Mangler ved målerbrønd
Klagers påstand:	Der henvises til den førte korrespondance
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der henvises til den førte korrespondance
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Regn og 5 grader
Øvrige forhold:	Ved besigtigelsen blev det besluttet, at det første punkt i klageskemaet udgår, forholdene er omfattet i flere af de øvrige punkter.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1. Vandindtrængning gennem tagvindue	I skunkrum mod nord er placeret et lille jernvindue. Vinduet er fra husets opførelse, og nu defekt, det ene tophængsel er faldet af. Mørtelfugerne omkring vinduet er delvis faldet ud. Der ses ingen fugtstriber på tilsætningerne, bortset fra lidt skimmelvækst på grund af kuldebroer. KK har oplevet vandindtrængning under regnvejr en gang.
Ad 1. Konklusion:	På grund af defekt understrygning omkring tagvinduet, er der risiko for at slagregn kan trænge ind. Det defekte hængsel har under normale forhold ingen indflydelse på om der trænger vand ind, da vinduesrammen er falset ned over karmen.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BB har i tilstandsrapporten registreret skader på understrygningen med: <i>K2 Understrygningen af tegltagsten er skadet partielt. Der er løst og afskallet fugningsmørtel.</i> <i>Note: Selv ved små utætheder i tagbelægningen, er der risiko for indtrængning af fygesne i tagrummet og deraf efterfølgende fugtskader.</i> Det er skønsmandens vurdering, at hvis understrygningen er intakt, er der ingen utætheder omkring vinduet.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udskiftning af jernvindue og reparation af understrygning vurderes til Kr. 3.000,00
Ad1. Forbedringer:	Forbedringsdelen udgør 80%
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2. Manglende oplysninger om <u>kendte</u> ulovlige el-installationer, i det der kommer gnister ud fra stikkontakter og installationer.	1. Dele af den gamle tavleinstallation på væg over trappereposen er ikke fjernet, eller ledningerne afskærmet på korrekt vis. Åbenbar ulovlighed. Der har tilsyneladende været en form for afdækning omkring elinstallationen, ses på maling af væggen. Ingen af parterne kan huske hvordan forholdene var ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten henholdsvis ved overtagelsen af ejendommen. 2. I trapperum stikker løse ledninger ud gennem trævæggen fra skabsrum under trappen. Åbenbar ulovlighed. Ingen af parterne kan huske hvordan forholdene var ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten eller ved overtagelsen. 3. Stikkontakt ved lampested i skunkvæg i soveværelse på 1.sal mangler dæksel. Åbenbar ulovlighed. KK mener at sælger har fjernet dækslet. 4. Løstsiddende el-dåse på væg i badeværelse. BB har registreret under B, 9.2 Vægkonstruktion/-belægning, K1 Ydervæg i badeværelse mangler færdiggørelse. Under reparation af væggen er el-dåsen midlertidig skruet af, og efterfølgende ikke sat på plads igen.
Ad 2. Konklusion:	I klagepunktet henviser ordet <u>kendte</u>, til den tidligere tilstandsrapport fra 2003, hvor der er registreret skader ved elinstallationerne i trapperummet. Det er ikke muligt for skønsmanden at vurdere, om det ved huseftersynet var muligt at registrere de nu åbenbare ulovligheder. Skønsmanden mener dog, at BB har forsømt, at udvise skærpet opmærksomhed

	på de skader han selv har registreret i den tidligere rapport. Skaderne er åbenbart de samme som kan registreres i dag.
Ad. 2. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer, at de åbenbare ulovligheder burde være registreret og givet karakteren UN. Karakteren K1 i den første rapport er forkert. BB nævner selv i sin note at forholdet bør undersøges nærmere af en autoriseret installatør.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	1. Afskærme ledninger Kr. 500,00 2. Fjerne ledning fra kontakt i rum under trappen Kr. 300,00 3. Montere låg på kontakt Kr. 100,00 4. Fastgøre dåse til væg Kr. 100,00 Samlet for 1 – 4: Kr. 1.000,00
Ad. 2. Forbedringer:	Ingen
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 2. Eventuelt	Det er stærkt kritisabelt, at firmaet xx, autoriseret elinstallatør, besigtiger installationerne, uden at foretage en afskærmning af de installationer, hvor han selv konstaterer, at der er berøringsfare.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Terrassedøren i køkkenet, der trænger vand ind mellem karm og ramme.	I køkkenet er der monteret en terrassedør i gavlen mod syd. KK påpeger, at der ved kraftig regn trænger vand ind mellem overramme og karm. Både ved bundrammen og ved overrammen er der fugtskjolder på træværket. Karm- og rammetræ står ubehandlet.
Ad 3. Konklusion:	Døren hænger og trænger til justering. Eventuelt monteres nye tætningslister.
Ad. 3. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden mener ikke der er sket fejl eller forsømmelser i tilstandsrapporten, der er tale om almindelig vedligeholdelse, justering af døren og evt. fornyelse af tætningslisterne.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Justering og udskiftning af tætningslister kr. 1.000,00
Ad. 3. Forbedringer:	Ingen, almindelig vedligeholdelse
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 3. Eventuelt	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Fugt på loft og vægge i fyrrum og værksted	Tag over fyrrum og værksted er oprindelig udført med tagpap på bræddeunderlag, med ca. 10 graders taghældning. Tagpaptaget er på et tidspunkt blevet utæt, og udbedret ved at montere et bølgeeternittag på lægter over det gamle tagpaptag. På undersiden af de oprindelige underbrædder er der gamle fugtskjolder og i værkstedet er der nedbrudt træ i hjørnet mod nordøst. Ved måling i dag konstateredes ingen unormale fugtforhold i loftet.
Ad 4. Konklusion:	Der er tale om en gammel fugtskade. KK skal dog være opmærksom på registreringen i tilstandsrapporten vedrørende for lille tagfald m.m.
Ad. 4. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer at der ikke er begået fejl eller forsømmelser. Men kunne have anført en note vedrørende de gamle skader, således at køber var blevet orienteret om forholdene.
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ikke vurderet
Ad. 4. Forbedringer:	Ingen
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 4. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Loftet i stuen gynger, idet nuværende loft er opsat med for lang afstand i mellem underlag	I stuen er der opsat et nedhængt loft i kvalitet "tynde finerplanker". Der er synlig nedbøjning i plankerne mellem underlagespunkterne på ca. 5 - 10 mm, mest i den østlige ende af stuen. Afstanden mellem underlaget er ca. 75 cm.
Ad 5. Konklusion:	Der er tale om en kosmetisk "skade". Det vurderes at der ikke er risiko for at loftet falder ned.
Ad. 5. Fejl og forsømmelser:	BB kunne have nævnt forholdet og karakteriseret dette med K0. Skønsmanden mener dog ikke, der er sket fejl eller forsømmelser ved ikke at registreret forholdet, da der ikke er tale om en skade.
Ad. 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ikke beregnet
Ad. 5. Forbedringer:	Ingen
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 5. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Ulovlige og mangelfulde afløbsforhold.	Afløbet fra køkkenet er ført ud i en tagnedløbsbrønd med sandfang. KK oplyser om problemer med afløbsforholdene. Disse er blevet TV fotograferet, og der er konstateret sammenfald på ledningerne. Optagelserne var ikke tilgængelige i dag.
Ad 6. Konklusion:	Reglerne i dag siger, at spildevand ikke må føres til en åben tagbrønd. Konstaterede skader på kloakken i jorden, ligger udenfor Huseftersynsordningen.
Ad. 6. Fejl og forsømmelser:	BB har i tilstandsrapporten under pos. 10.3 Afløbsinstallationer registreret en skade: <i>K2, Afløb fra køkkenvask er ført ud gennem ydervæggen og tilsluttet tagnedløbsbrønd.</i> <i>Note: Afløbsinstallationen er uhensigtsmæssig udført.</i> Det er i dag ikke tilladt at føre spildevand til en tagnedløbsbrønd med sandfang. Det vurderes at registreringen i tilstandsrapporten er dækkende, og det er tilstrækkeligt oplyst for KK at der er en fejl.
Ad. 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Omlægning af afløbet fra køkkenet vurderes til Kr. 6 - 10.000,00 , afhængig af hvor på kloakken køkken afløbet kan tilsluttes.
Ad. 6. Forbedringer:	Ingen
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 6. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7. Usikkert gelænder på trappereposen	Trappegelænderets fastgørelse til ydermur er løs.
Ad 7. Konklusion:	Både KK og BB var enige om at trappegelænderet også var fastgjort til en bordplade. Bordpladen var opsat under vinduet, mellem gelænder og væg. Sælger har fjernet bordpladen og fastgørelsen af gelænderet svigter.
Ad.7. Fejl og forsømmelser:	Der vurderes at der ikke er fejl eller forsømmelser i tilstandsrapporten, da skaden er sket efter huseftersynet.
Ad. 7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Kr. 1.200,00
Ad. 7. Forbedringer:	Ingen
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 7. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 8. Mangler ved målerbrønd	Måler for brugsvand er placeret i en 1m brønd, afdækket med en dobbelt flise. Brønden står ca. halvt inde under fundamentet til udhuset. I dag stod der vand i bunden af brønden.
Ad 8. Konklusion:	Selvom det er en lidt uhensigtsmæssig placering, er det skønsmandens vurdering at den er lovlig.
Ad.8. Fejl og forsømmelser:	Ingen
Ad. 8. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ikke vurderet
Ad. 8. Forbedringer:	Ingen
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 8. Eventuelt	Ingen bemærkninger