

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	På baggrund af opgørelse af xx.xx.2008, gennemgang og præcisering heraf i forbindelse med syn og skøn, betragtes følgende punkter som klagepunkter. (Forhold der er udbedret eller fjernet betragtes ikke længere som klagepunkter, hvorfor de ikke fremgår af nedenstående): 1. Løse trækbånd i tagkonstruktionen 2. Afstand mellem brædder ved gangbro. 3. Ikke korrekt udførte gennemføringer i undertag. 4. Isolering ligger for tæt på undertag. 5. Tagrender underdimensioneret. 6. Varierende afstande mellem bjælker i etageadskillelse 7. Stor fugeafstand mellem gulvplanker 8. Bryggersgulv uden gulvafløb 9. Facadebrædder udført i profilbrædder af ringe dimension. 10. Niveauforskel i gulv i bad. 11. For langt mellem rørbæringer, og manglende "sladrehanke" i skakt. 12. Dampspærre ikke tæt efter gennemføringer af el-installationer i indvendige vægge. 13. Kun et-lag pips på vægge
Klagers påstand:	Af klageskrift af xx.xx.2008 fremgår det at ejer via dennes advokat, klager over tilstandsrapport nr. xx af xx.xx..2003, i h.t. rapport udført af xx og xx ApS af xx. 2007 og samtlige dennes noterede punkter vedrørende huset.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	I brev af xx.xx..2007 afviser bygningssagkyndig samtlige punkter i rapport fra xx og xx.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Skyet 15 grader.
Øvrige forhold:	De oprindelige punkter, der siden er udbedret eller fjernet behandles ikke i nærværende rapport. Da pågældende punkter ikke længere er mulige at vurdere i deres fulde sammenhæng. Der blev ikke ved syn og skøns forretningen forhandlet om forlig, da der ikke var grundlag til stede for noget sådant

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1	• I loftrum kunne der konstateres løst trækbånd af metal, 40 x 2 mm. • I loftrummet kunne konstateres ca. 8 diagonallægter monteret i hele loftrummet's længde. • På både gadefacade og havefacade af huset er der stor kvist med skotrender. • Intet desangående noteret i tilstandsrapport.
Ad 1. Konklusion:	I loftrum forekommer der alternativ til metaltrækbånd i form af diagonalsatte lægter. Disse lægters funktion er komplimentær til trækbånd af metal.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ingen fejl og forsømmelser.
Ad 1. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Ingen
Ad 1. Forbedringer:	Ingen
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt	

Ad 2	• I loftrum forekommer der gangbro udført af 19 x 100 mm. brædder med 100 mm's afstand, i hele loftrummet's længde. • Af bilag, vedlagt, fra sælger fremgår at gangbro blev udført efter TR's udarbejdelse. • Der er ikke fremlagt materiale der dokumentere at gangbro er en del af husets statiske system. • Intet desangående noteret i tilstandsrapport
Ad 2. Konklusion:	Gangbro er udført efter TR's udførsel.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Om og hvordan gangbroen indgår i husets statiske system er ikke en del af hvad den bygningssagkyndige skal gennemgå i forbindelse med tilstandsrapporten. Der vurderes ikke sket fejl eller forsømmelser
Ad 2. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Ingen
Ad 2. Forbedringer:	Ingen
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3	• Ved skorsten kan konstateres gennemføring i undertag. Pågældende gennemføring er ikke udført forskriftsmæssigt. • Der ses ikke nogen tegn på skader eller indtrængning af fugt eller lignende ved gennemføringen. • I forbindelse med TR's udarbejdelse var der ingen gangbro. Hvilket betyder at pågældende forhold, ikke kunne besigtiges.
Ad 3. Konklusion:	Forholdet kunne ikke besigtiges ved udarbejdelsen af TR. Og der vurderes ikke som forholdene er udført med placering umiddelbart under rygning fare for fugtindtrængning.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Der vurderes ikke at være begået fejl.
Ad 3. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Udbedring af forhold vurderes til kr. 5.000,-
Ad 3. Forbedringer:	100%
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	ingen
Ad 3. Eventuelt	

Ad 4	• Undertag er af den diffusionsåbne type. • Isolering ligger stedvist tæt til undertag.
Ad 4. Konklusion:	De aktuelle forhold er i h.t. producentens anvisninger. Isolering kan ved denne type undertag ligge helt tæt til undertaget.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Der vurderes ikke at være begået fejl.
Ad 4. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Ingen
Ad 4. Forbedringer:	Ingen
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	ingen
Ad 4. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 5	• På alle husets forside og bagside forekommer tagrender. • Vejr fremgår ikke af TR
Ad 5. Konklusion:	Klager påstår at tagrender løber over i forbindelse med kraftig regnvejr.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Der er ved gennemgangen konstateret forekommende og tætte tagrender. Dimensionering, eller vurdering af størrelser er ikke en del af TR
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter incl moms:	37.500,-
Ad 5. Forbedringer:	100%
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 5. Eventuelt	

Ad 6	• Varierende afstand mellem gulvbjælker i etageadskillelser, ved etageadskillelsen mellem loft og 1. sal (870 mm) og stuen og 1.sal (400 mm) • Afstand mellem gulvbjælker under badeværelse er 400 mm
Ad 6. Konklusion:	Etageadskillelsen mod loft er dimensioneret som etageadskillelse mod loft, hvilket medfører langt mindre last. Derfor forskel i afstande mellem gulvbjælker. Det henhøre ikke under TR at kontrollere dimension og afstande mellem gulvbjælker.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Ingen
Ad 6. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Ingen
Ad 6. Forbedringer:	Ingen
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 6. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 7	- Gulv i stueetagen er med lidt større fuger mellem gulvbrædder. - På 1.sal ses ikke disse revner, da gulvet her er af en anden type. - Det oplyses i sagen at gulvet er et gammelt gulv der er lagt på ny med løs fer. - Gulvet er udført med henblik på at være et rustikt gulv.
Ad 7. Konklusion:	Gulvet er et rustikt gulv, med større fuger mellem brædder. Gulvet er på ingen måde ustabil, eller der ses ikke nogen steder hvor fer er manglende. Forekommende gulvs udseende vurderes ikke at være behæftet med fejl
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Ingen
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter incl moms:	ingen
Ad 7. Forbedringer:	ingen
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 7. Eventuelt	

Ad 8.	Der er ikke afløb i bryggersgulv.
Ad 8. Konklusion:	Der er ikke krav om gulvafløb i bryggersgulv. Det kan være hensigtsmæssigt, men ikke et krav.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Ingen
Ad 8. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Ingen
Ad8. Forbedringer:	Ingen
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 8. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 9	- Der kan ikke ved nærværende syn og skøn konstateres synlige fejl og mangler ved facadebeklædningen. - Der forekommer ikke malet spor ved fer, ved hvert bræt
Ad 9. Konklusion:	Forekommende beklædningstype er ikke behæftet med fejl og mangler, der berettiger til at noget sådant skulle være kommenteret i TR. Forekommende ikke malet spor, skyldes at huset er malet i fugtig periode og at brædder siden er blevet mindre. Huset er malet under nuværende ejer.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Ingen
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter incl moms:	ingen
Ad 9. Forbedringer:	ingen
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 9. Eventuelt	

Ad 10.	- I badeværelse på 1.sal forekommer der mindre niveauforskel i gulvbelægning. - Ved pågældende niveauforskel ses ingen revner. - Under nuværende ejer er der installeret boblebad. - Der er overløbsventil i nyt boblebad - Der er ikke gulvafløb i nærværende badeværelse
Ad 10. Konklusion:	Der ses ingen skade/ revne eller lignende ved forekommende niveauforskel. Der er ikke krav om gulvafløb, når der er overløbsventil på kar. (karet er sat ind af nuværende ejer)
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Ingen
Ad 10. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Ingen
Ad 10. Forbedringer:	Ingen
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 10. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 11	• Rørkasser er lukket • Skakte er lukket • Der forekommer rørbæringer
Ad 11. Konklusion:	Af påpegede fejl ved VVS-installationer er der ingen der kræver bemærkning i forbindelse med udarbejdelse af en TR
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	Ingen
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter incl moms:	ingen
Ad 11. Forbedringer:	ingen
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 11. Eventuelt	

Ad 12.	• Det oplyses af ejer at der er konstateret utæt dampspærre, i forbindelse med at vægbeklædningen har været demonteret. Dette er grundlaget for nærværende klagepunkt.
Ad 12. Konklusion:	For at konstatere pågældende forhold, er der foretaget destruktivt indgreb. Der vurderes ikke at den bygningssagkyndige i forbindelse med udarbejdelsen af TR, har kunne konstatere nærværende, fordi dette forhold alene er konstaterbart ved demontering af vægplader.
Ad 12. Fejl og forsømmelser:	Ingen
Ad 12. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Ingen
Ad 12. Forbedringer:	Ingen
Ad 12. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 12. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 13	Ejer oplyser at de ved flere lejligheder i forbindelse med at vægge har været åbne har konstateret at der stedvist kun er 1 lag gips på vægge og lofter.
Ad 13. Konklusion:	Pågældende forhold er ikke synligt, og på den baggrund ikke konstaterbart uden destruktivt indgreb.
Ad 13. Fejl og forsømmelser:	Ingen
Ad 13. Overslag over udbedringsudgifter incl moms:	ingen
Ad 13. Forbedringer:	ingen
Ad 13. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 13. Eventuelt	