

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1) Ingen udluftning i nyopført badeværelse. 2) Vådrumssikring er mangelfuld omkring spabad. 3) Manglende fuge ved klinke oven på brusevinge. 4) Forkert udluftning i lille badeværelse, hvor der ikke er aftræk til det fri med op i tagrummet. 5) Alle nedløbsrør var monteret forkert ved overgang til rør i jord.
Klagers påstand:	Forholdene er ikke beskrevet i tilstandsrapporten, hvilket de burde. Klager kræver at Bygningssagkyndig skal betale udbedringer og rapport fra — — som klager har fået m udgør kr. 7.100,00 inkl. moms. Samlet omkostninger for udbedringer anslået i rapport fra udgør kr. 58.375,00 inkl. moms.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB har ikke yderlige bemærkninger ud over det der er skrevet i mail til KK hvilket til punkt 1-3 er at der på besigtigelsestidspunktet, ikke var skade eller risiko for skade, er derfor ikke nævnt i tilstandsrapporten. Til punkt 4 oplyser BB at der er taget forbehold, da loftlem var blokeret med isolering. Til punkt 5 oplyser BB at forholdet ikke var synligt på grund af terrasse omkring sommerhuset, endvidere er huset opført på klitlandskab af sand, hvorfor der ikke er skønnet nogen risiko for skader.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:	4°C finregn og overskyet. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Sommerhuset er et træsommerhus fra 1990, som i 2020 er blevet tilbygget mod nord med nyt badeværelse og indgangsparti hvor der tidligere var carport. Tilbygningen er udført af tidligere ejer jf. sælgeroplysningerne. Sommerhuset fremstår som ny renoveret/nyt. Punkt 5 er ikke behandlet i skønserklæringen da forholdet er udbedret jf. KK Forholdene er anmeldt til ejerskifteforsikringen, som har afvist erstatningsansvar, da der ikke er sket skade.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i> Ingen udluftning i nyopført badeværelse.	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Badeværelset er opført i 2020 i forbindelse med tilbygning/ombygning. Vægge er udført af lette plader (materialetype ukendt) gulvet er støbt terrændæk, og loftbeklædningen er udført af træbetonplader. Der er ikke etableret rumaftræk, i hverken loft eller væg. Der er et oplukkeligt vindue i rummet.
Ad 1. Konklusion:	Forholdet vurderes at have været til stede ved BB,s registrering til tilstandsrapporten. BB har ikke registreret manglende rumaftræk i badeværelset hvilket han burde.
Ad 1. Fejl og forsømmelse:	Ifølge Håndbogen, opdeles skadesbegrebet i 5 hovedgrupper, hvoraf den ene er <i>Åbenlyse afvigelser fra bygningslovgivningen</i>. Skal registreres, også selv om der ikke kan konstateres en fysisk skade. En bygning eller bygningsdel er ulovlig, hvis den var ulovlig på tidspunktet for opførelsen, eller da et eventuelt bygningsteknisk indgreb blev foretaget. Med bygningslovgivningen forstås primært byggeloven, bygningsreglementer og generelle bygningstekniske forskrifter. Registreringskravet er begrænset til de afvigelser, der må forventes at være åbenlyse for en bygningssagkyndig ved den visuelle gennemgang af ejendommen og det foreliggende tegningsmateriale. Håndbogen beskriver også under afsnit 5.03.2 Opmærksomhedspunkter ved de enkelte bygningsdele 6. Vådrum (Bad/toilet og bryggers) <i>I forbinde/se med undersøge/se af vådrum bør den bygningssagkyndige være særligt opmærksom på følgende forhold:</i> • <i>Aftræk og friskluftstilførsel</i>

	Det må forventes at BB foretager en grundig bygningsgennemgang selv i de tilfælde hvor der er tale om nye bygninger/tilbygninger. BB har således begået fejl ved ikke at registrere det manglende rumaftræk.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	I en retvisende tilstandsrapport burde forholdet, have været anført således: Pkt. 6.0 Vådrum 6.7 Rumaftræk (K1) Der er ikke etableret rumaftræk fra det store badeværelse som det kræves jf. Bygningsreglementet, men der er dog oplukkelig vindue. Note: Der er ved besigtigelsen ikke konstateret skader som følge heraf, men over tid vil der kunne ske fugtophobninger i konstruktionerne.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	De økonomiske udgifterne til etablering af rumaftræk med isoleret aftræksrør, der føres i ny taghætte, og indvendig monteret klapventil i loftet skønnes at udgøre kr. 6.100,00 inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Det vurderes ikke at være en forbedring at der etableres rumaftræk.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i> Vådrumssikring er mangelfuld omkring soabad.	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Der er i det nye badeværelse installeret et to personers boblebadekar med håndbruser, i den nordlige ende af rummet. (foto 2) Omkring badekaret er der monteret en række fliser i en højde af ca. 300mm fra overkanten af badekaret. Fliserækken er afsluttet i flugt med forkant af badekaret. Der er lagt en elastisk fuge imellem kanten af badekaret og underkanten af fliserækken. På fronten ses en aftagelig plade (til inspektion og service af det tekniske system til badekaret). Der er ikke fuget imellem frontpladen og væggen. På væggen ses der monteret sokkelklinke som ophører ca. 50mm fra frontpanelet på badekaret.
Ad 2. Konklusion:	Forholdet vurderes at have været til stede ved BB,s registrering til tilstandsrapporten. Idet der er brusehoved monteret på badekaret er vægge og gulv omkring badekaret at regne som vådzone. BB har ikke registreret den manglende flisebeklædning på den lette væg i badeværelset. Det må forventes at en bygningssagkyndig er bekendt med de gældende anvisninger og bygningsreglementer, hvorfor BB burde have registreret at udførelsen af en række fliser ikke er nok når det er på let væg konstruktion.
Ad 2. Fejl og forsømmelse:	Ifølge Håndbogen, opdeles skadesbegrebet i 5 hovedgrupper, hvoraf den ene er <i>Fejl</i>, der kan føre til en skade, eller som i sig selv må betragtes som en skade. Åbenlyse fejl skal registreres, også selvom de ikke ser ud til at have afort skade i

	lang tid. Hvis den bygningssagkyndige mener, at der ikke er problemer forbundet med byggefejlen, skal begrundelsen skrives i noten under skadesbeskrivelsen. Jf. Bygningsreglement 2018, §339 Vådrum punkt 6) står følgende beskrevet: <i>Ved brug af skeletvægge samt gulv- og vægkonstruktioner, der indeholder træ eller andre organiske materialer, skal der anvendes et egnet vandtætningssystem.</i> Hvorvidt der er organisk materiale i den lette vægkonstruktion, er ikke muligt for hverken BB eller skønsmanden at vurdere. Men iht. SBI-anvisning 252 Vådrum, Afsnit 4.1.2 Kombinationer af vægkonstruktioner og vandtætningssystemer, beskrives og vises det i skemaet omhandlende vægge i vådzone, at skeletvægge i belastningsklasse lav (L) som omfatter enfamiliehuse og sommerhuse, ikke må udføres alene med malebehandling. Dermed har BB begået fejl ved ikke at registrere den manglende flisebeklædning omkring badekar som beskrevet i SBI-anvisningen 252. Det vurderes ikke at være en fejl at der ikke er fuget i siderne på frontpladen af badekaret, da der jf. SBI-anvisning 252 skal være adgang til rørføring og installationerne ved badekaret.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	I en retvisende tilstandsrapport burde forholdet, have været anført således: Pkt. 6.0 Bad / toilet / bryggers 6.2 Vægkonstruktion / beklædninger (K3) Der mangler fliser over og bag badekar. Note: Den manglende flisebeklædning giver risiko for fugtskader i bagvedliggende konstruktioner.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Forholdet vurderes at kan udbedres ved at demontere badekaret, fjerne pladebeklædningen til min 500mm ud fra badekaret. Fjerne en række klinker på gulvet langs kanten, for at få

	vådrumsmembranen ført ud på gulvet. Etablering af ny egent plader på væggen, vådrumsmembran, fliser og fuge fra gulv til 2,3m over gulv, og min 500mm ud fra kanten af badekaret iht. SBI-anvisningen. Herefter reetablering af badekaret. Omkostningerne hertil skønnes at udgør kr. 48.000,00 inkl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedring
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i> Manglende fuger ved klinke oven på brusevinge.	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	Oven på brusevingen i det nye badeværelse, mangler fugen imellem toptiisen og fliserne på brusevingen. Ligeledes mangler der en skrå kantfuge oven på øverste vægfliserne. (foto 3 og 4)
Ad 3. Konklusion:	Forholdet vurderes at have været til stede ved BB,s registrering til tilstandsrapporten. Selv om den manglende fuger er placeret over 180cm som jf. S81-anvisning 252 er mindstekravet til højden på en brusevinge, skal fugen være tæt. Både for at det er muligt at holde det rent, men også for det tilfælde at der skal komme vand/fugt ned bag fliserne. BB burde have registreret den manglende fuger i tilstandsrapporten. Det vurderes ikke at være en fejl at BB ikke har nævnt at der ikke er en skrå kantfuge oven på fliserne på væggen.
Ad 3. Fejl og forsømmelse:	Ifølge Håndbogen, opdeles skadesbegrebet i 5 hovedgrupper, hvoraf den ene er <i>Fejl</i>, der kan føre til en skade, eller som i sig selv må betragtes som en skade. Åbenlyse fejl skal registreres, også selvom de ikke ser ud til at have gjort skade i lang tid. Hvis den bygningssagkyndige mener, at der ikke er problemer forbundet med byggefejlen, skal begrundelsen skrives i noten under skadesbeskrivelsen. Det vurderes at BB har begået fejl ved ikke at registrere den manglende fuger på brusevingen.

Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	I en retvisende tilstandsrapport burde forholdet, have været anført således: Pkt. 6.0 Bad / toilet / bryggers 6.2 Vægkonstruktion / beklædninger (K1) Der mangler fuge på oven på kanten af brusevingen. Note: Forholdet vurderes ikke at give nærliggende risiko for følgeskader, da vandbelastningen i denne højde er begrænset.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostninger til udførelse af fuge skønnes at udgøre ca. kr. 1.500,00 inkl. moms.
Ad 3. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i> Forkert udluftning i lille badeværelse, hvor der ikke er aftræk til det fri med op i tagrummet.	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Der kunne konstateres følgende:	Ved at åbne klapventilen i loftet på det lille badeværelse, kunne der konstateres at aftrækket ikke er ført til det fri men ender i tagrum. (foto 5)
Ad 4. Konklusion:	Forholdet vurderes at have været til stede ved BB,s registrering til tilstandsrapporten. BB har ikke registreret at aftræk fra det lille badeværelse ikke er ført til det fri, hvilket han burde.
Ad 4. Fejl og forsømmelse:	Ifølge Håndbogen, opdeles skadesbegrebet i 5 hovedgrupper, hvoraf den ene er <i>Fejl</i>, der kan føre til en skade, eller som i sig selv må betragtes som en skade. Åbenlyse fejl skal registreres, også selvom de ikke ser ud til at have gjort skade i lang tid. Hvis den bygningssagkyndige mener, at der ikke er problemer forbundet med byggefejlen, skal begrundelsen skrives i noten under skadesbeskrivelsen. Håndbogen beskriver også under afsnit 5.03.2 Opmærksomhedspunkter ved de enkelte bygningsdele 6. Vådrum (Bad/toilet og bryggers) <i>I forbinde/se med undersøge/se af vådrum bør den bygningssagkyndige være særligt opmærksom på følgende forhold:</i> <i>Aftræk og friskluftstilførsel</i> BB påpeger ved skønsforretningen at han har taget forbehold for ikke at kunne komme op i tagrummet, da loftlemmen var blokeret af isolering. Det må dog forventes at BB åbner klapventiler for at se om aftræksrør og klapventil er tæt samlet, hvorved BB ville

	have set at der ikke er monteret aftræksrør på klapventilen. Det vurderes på baggrund heraf at BB har begået fejl ved ikke at have registreret manglende aftræksrør.
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	I en retvisende tilstandsrapport burde forholdet, have været anført således: Pkt. 6.0 Vådrum 6.7 Rumaftæk (K3) Rumaftæk fra det lille badeværelse er ikke ført til det fri men ender i tagrum. Note: Forholdet bevirker varm fugtig rumluft trænger op i tagrummet, hvor der er risiko for følgeskader i tagkonstruktionen.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	De økonomiske udgifterne til etablering af rumaftæk med isoleret aftræksrør, der føres i ny taghætte, og indvendig monteret på eksisterende klapventil i loftet skønnes at udgøre kr. 6.000,00 inkl. moms.
Ad 4. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 4. Eventuelt:	Ingen