

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Ikke korrekt fald ud for brusenichen på gulv i 2 badeværelser. 2. Manglende redningsåbning fra værelse på 1. sal. 3. Manglende ventilation bag eternitbeklædning på 3 gavle.
Klagers påstand:	KK overtager ejendommen i oktober 2021. Efter kun tre dage i huset opdager KK, at vandet på badeværelset på 1. sal ikke løber til afløb, hvis det kommer uden for brusenichen. Det samler sig i pytter på gulvet væk fra badet – primært i modsatte ende af rummet. Vandet løber ikke væk, men skal skrubes tilbage til risten. KK bliver bekymrede, da KK er oplyst, at huset er bygget som medbyg. KK bliver hurtigt enige om, at de vil have gennemgået huset af en uvildig. 14 dage efter KK's overtagelse gennemgås huset og der udarbejdes en rapport af en uvildig bygningskonstruktør. Rapport konstaterer følgende 3 emner, der er påvist i rapporten, og som KK ønsker at klage over: 1. Bagfald på begge badeværelser, både i stuen og på 1. sal. 2. Manglende redningsvindue i værelse på 1. sal. 3. Beklædning af gavle, stern og vindsheder. KK finder, at BS burde gennemgå badeværelser grundigt, når der er tale om medbyg huse. KK mener også, at BS ikke må overse, at der mangler redningsudgang i form af vindue, når det er så åbenlyst. KK mener, at den bygningssagkyndige har overset fejl i beklædningen på gavle mm. KK ser det som en sjusket rapport, der er udarbejdet. Når man som bygningssagkyndig skal vurdere et hus fra 1965, hvor huset er gennemrenoveret, og der foreligger oplysninger om, at det er et medbyg hus, så mener KK, at det kræver en opmærksom og endnu mere grundig gennemgang. KK har haft kontakt til en advokat, som har vurderet, at KK ikke har et ansvar i denne sag, da det er ting, som burde være opdaget af BS, som udarbejdede tilstandsrapporten. BS har ikke ønsket kontakt med KK og ikke reageret på de mails, som er sendt på trods af, der er opfordret til dialog. Derfor ser KK dem nødsaget til at klage over den tilstandsrapport, der er udarbejdet. Det er simpelthen for nemt og for sjusket.

Den bygningssagkyndige forklaring:	Punkt 1: Ved besigtigelse af badeværelser kontrollerer og ser jeg, at der er brusevægge og fald mod gulvafløb. Hertil anvender jeg en lille kugle, som fint triller imod gulvafløb. Der er ikke spor efter kalksamlinger eller andet, der indikerer problemer. Derfor ser jeg ikke, at der er risiko for skader, og jeg mener ikke, der er et ansvar. Punkt 2: Som det fremgår af fotos, er der tale om et lille kammer med rumhøjde i gennemsnit godt under 2,3 m, og rummet kan derfor ikke være et beboelsesrum. Min vurdering er, at der ikke er krav om redningsåbning. For en god ordens skyld nævner jeg, at gavlen, der ses i tilstandsrapportens fotos, er nordgavlen, ikke den lille gavl mod vest. Jeg har været i dialog med min elektriker som lavede el-installationsrapport, og hverken han eller jeg har noteret, om der er røgalarm. En sådan ville have elimineret et problem, hvis det er et problem. Min elektriker vil kunne montere en røgalarm for 1000 kr. Umiddelbart er der ikke krav om redningsåbning, men skulle Nævnet være af anden overbevisning, er løsningen meget prisbillig og skulle kunne tåles af en køber. Alternativt vil jeg lade min elektriker montere en sådan på min regning. Punkt 3 Som det fremgår, er der en spalte, og jeg mener slet ikke der er nogen som helst risiko for skade. Forholdet skal ikke nævnes i en tilstandsrapport.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Skyfrit og klart. Temp. fra 12-15 °C
Øvrige forhold:	Ingen yderligere forhold SS har afventet, at KK ville fremsende yderligere information i form af tegninger, omhandlende husets oprindelige indretning samt årstal for, hvornår de forskellige ombygninger er foretaget. Disse er dog første modtaget d.d. Derfor har aflevering af skønserklæring ladet vente på sig.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Manglende fald uden for bruseniche til afløb i to badeværelser.	Ejendommen er opført i 1½ plan, hvor der forefindes badeværelse både i stueetagen og på 1. sal. Oprindelig er ejendommen opført i et plan i 1965 jf. BBR-Meddelelse, men har i 1971 fået bygget en første sal på. Ud fra tegningsmateriale, indhentet på Anonymiseret, kan det ses, at badeværelset i stueetagen er fra ejendommens opførelse i 1965, og badeværelset på 1. salen er fra, da førstesalen blev etableret i 1971. De to badeværelser ses dog at have samme indretning i dag, som vist på tegninger fra 1971. Badeværelse i stueetagen: Terrændækket (betongulvet) i badeværelset i stueetagen vurderes at være af ældre dato, da gulvvarmen ikke er ny og vurderes at være ældre end fra 2010, hvor tidligere ejer i sælgeroplysninger oplyser, at renoveringen er sket. I forbindelse med renovering af ejendommen i 2010 er de gamle gulvklinker sandsynligvis fjernet, og nye gulvklinker er udlagt på det oprindelige terrændæk (betongulv). Ved udlægning af vaterpas i brusenichen i stueetagen kunne der konstateres fald mod unidrænet (afløbet) i brusenichen. Ved udlægning af vaterpas på badeværelsesgulvet uden for brusenichen i badeværelse i stueetagen kunne der konstateres fald væk fra brusenichen. Der kunne ikke på gulvet ses kalkaflejringer til skjolder som følge af evt. vand på gulvet. Badeværelse på 1. sal: Badeværelsesgulvet på første sal er ligeledes et støbt betongulv, sandsynligvis af nyere dato, da gulvvarmeanlægget ses at være af nyere dato. Hvorvidt betongulvet er udført i forbindelse med renoveringen i 2013, er ikke muligt at vurdere. Ved udlægning af vaterpas i brusenichen i badeværelse på 1. sal kunne der konstateres fald mod afløbet i brusenichen. Ved udlægning af vaterpas på badeværelsesgulvet uden for brusenichen i badeværelse på første sal kunne der konstateres fald væk fra brusenichen. Der kunne ikke på gulvet ses kalkaflejringer til skjolder som følge af evt. vand på gulvet.
Ad 1. Konklusion:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at de to badeværelsesgulve i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten har fremstået med fald væk fra brusenichen, men at der umiddelbart ikke har været synlige indikationer for, at der

	kunne forekomme vand på gulvet uden for brusenichen, som ikke af sig selv kan løbe til afløb. Tilsvarende mærkes faldet væk fra brusenichen ikke, når gulvet betrædes. Der henvises til ”Guider til vurdering af skader - VÅDRUM I-DEFINITION ” hvor følgende er anført: <i>”Det direkte vandbelastede område er der, hvor der tages bad. Her skal gulvet have fald til gulvafløbet. I badeværelser på terrændæk må den øvrige del af gulvet udføres vandret, dog ikke med bagfald eller lunker. For vådrum i etageboliger og på første sal i enfamiliehuse, udført på etagedæk, krybekælderdek eller kælderdek, hvor der kan ske skade på i underliggende konstruktioner, skal der være fald på hele gulvet i vådzone.”</i>
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at BS burde have anført i tilstandsrapporten, at der forekom bagfald på gulvet uden for brusenichen i de to badeværelser. Dette begrundes med, at en del af bygningsgennemgangen, når der udarbejdes en tilstandsrapport, er at kontrollere fald på gulvet i badeværelser. Det er SS´s vurdering, at BS ikke har skærpet sit eftersyn tilstrækkeligt og kontrolleret bagfald på badeværelsesgulvene. BS skriver i svar skrivelse af 15. aug. 2022 følgende: <i>”Ved besigtigelse af badeværelser kontrollerer og ser jeg, at der er brusevægge, og fald mod gulvafløb. Hertil anvender jeg en lille kugle, som fint triller imod gulvafløb. Der er ikke spor efter kalksamlinger eller andet, der indikerer problemer. Derfor ser jeg ikke, at der er risiko for skader, og jeg mener ikke, der er et ansvar.”</i> Hvis BS havde anvendt en ”lille kugle” på badeværelsesgulvene, ville bagfald have været muligt at konstatere. Det er syns- og skønsmandens vurdering, at der ikke har været anvendt denne undersøgelsesmetode, som BS anfører.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	BS burde i tilstandsrapporten have anført følgende for henholdsvis badeværelse i stueetage og 1. sal: Karakter: GUL. Skadesbeskrivelse: Der forekommer bagfald på badeværelsesgulv væk fra brusenichen.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at for at etablere et vandret gulv i badeværelser, skal gulvklinter uden for brusenichen fjernes, og gulvet spartles op til vandret niveau, hvorefter ny vådrumsbehandling kan udføres, og gulvklinter udlægges på ny. Opretning af badeværelsesgulve skønnes at kunne udføres for kr. 30.000, - pr. badeværelse.

Ad 1. Forbedringer:	Det er oplyst, at badeværelser i stueetagen er renoveret omkring 2010, og det vurderes, at et badeværelsesgulv med gulvklinter har en levetid på 30 år, hvilket vil betyde, at badeværelsesgulvet har en restlevetid på 17 år. Forbedringsandelen udgør ved udskiftning af gulvklinterne i badeværelser i stueetagen 43%, svarene til kr. 13.000, - Det er oplyst, at badeværelset på 1. salen er renoveret omkring 2013, og det vurderes, at et badeværelsesgulv med gulvklinter har en levetid på 30 år, hvilket vil betyde, at badeværelsesgulvet har en restlevetid på 20 år. Forbedringsandelen udgør ved udskiftning af gulvklinterne i badeværelse på 1. salen 33%, svarene til kr. 10.000, -
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen forespurgte syns- og skønsmandens, om der var mulighed for at forlige sagen. Begge parter var enige om, at dette ikke var muligt.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen yderligere bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Manglende redningsåbning fra værelse på 1. sal.	1. sal anvendes primært som husets værelse/ soveafdeling, hvor der via en gang fordeles ud til værelser og badeværelse. Første værelse på højre hånd er et aflangt børneværelse med to mindre ovenlysvinduer (Velux-vinduer) samt et større gavlvindue. De to ovenlysvinduer er af en størrelse og udformning, så de ikke kan anvendes som redningsåbning. Gavlvinduers tre ruder kan ikke åbnes. I fordelingsgang forekom røgalarm med batteri. Røgalarm er ikke tilsluttet lysnettet (240V). KK oplyste i forbindelse med skønsforretningen, at det var en røgalarm, som de havde opsat.
Ad 2. Konklusion:	I forbindelse med skønsforretningen kunne BS oplyse, at forholdene ikke var ændret på 1. sal, siden BS besigtigede ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapport. Som indretning af værelset er og med de vinduer, som forefindes, opfylder værelset ikke de krav, der er til redningsåbninger.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	BS burde i tilstandsrapporten have beskrevet, at der ikke forekom redningsåbninger i værelset.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Karakter: RØD Skadesbeskrivelse: I vestvendt værelse (første værelse på højre hånd) på 1. sal forekommer der ikke vinduer, som har en størrelse, så de kan anvendes som redningsåbning. Risiko: Ved manglende redningsåbning er der risiko for personskaade.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det er ikke nødvendigt at udskifte vindue, så åbningen opfylder kravene til redningsåbning. Opsætning af en røgalarmmelder på 1. sal, tilsluttet lysnettet, og som derud over har batteribackup, vil jf. gældende bygningsreglement kunne kompensere for manglende redningsåbning i værelset. Opsætning af en røgalarm vil skønsmæssigt kunne udføres for kr. 1250, -
Ad 2. Forbedringer:	Opsætning af røgalarm udgør ingen forbedring.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen forespurgte SS, om der var mulighed for at forlige sagen. Begge parter var enige om, at dette ikke var muligt.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen yderligere bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Manglende ventilation bag eternitbeklædning på 3 gavle.	Der forekommer tre gavle, henholdsvis mod nord, syd og vest, som er beklædt med vandretliggende eternitbeklædning. Eternitplader er opsat på ca. 12-14 mm afstandslister, så der forekommer ca. 12-14 mm hulrum fra bagsiden af beklædningen inden den gamle gavlbeklædning af vandfast krydsfinerplade.
Ad 1. Konklusion:	Jf. montagevejledningen for opsætning af eternitfacadebeklædning skal der være 22 mm luftspalte bag eternitbeklædningen. Facadebeklædning er derfor ikke opsat efter gældende forskrift.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at BS ikke har begået en fejl eller forsømmelse ved ikke at beskrive en ikke korrekt afstand mellem eternitpladebeklædning og den gamle beklædning. Dette begrundes med, at som forholdet er og forefindes, vurderes det, at det at der mangler 10 mm afstand mellem de to beklædninger, ikke er åbenlys fejl. Herudover ses der ingen følgeskader som følge af den manglede korrekte afstand.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Ingen skadesbeskrivelse.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at for at etablere korrekt afstand mellem eternitpladebeklædningen og den bagvedliggende gamle beklædning, skal den nuværende eternitbeklædning fjernes, så der kan monteres 22 mm afstandslister, før ny opsætning af gavlbeklædning kan udføres. Da pladebeklædningen er skruet op, forudsættes at ca. 75% af pladerne vil kunne genanvendes. Det vurderes, at ovenstående beskrivelse for etablering af korrekte afstandslister vil kunne udføres for skønsmæssigt kr. 32.000, -
Ad 1. Forbedringer:	Etablering af korrekt ventilation bag eternitbeklædningen udgør ingen forbedring.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen forespurgte syns- og skønsmanden, om der var mulighed for at forlige sagen. Begge parter var enige om, at dette ikke var muligt.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen yderligere bemærkninger.