

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Badeværelse rumaftræk 2. Badeværelse fuger 3. Badeværelse klinker 4. Badeværelse gulvafløb 5. Garage – indvendigt 6. Garagetag/inddækninger 7. Beboelse – flisegulve 8. Beboelse – afskærmning ved trappe 9. Bryggers – kuldebro 10. Bryggers – udblomstringer ved rør 11. Bryggers – gulvafløb i skab 12. Køkken – opvaskemaskine 13. Revner i sokkel 14. Tagrender utætte 15. Garage – terræn, sokkel
Klagers påstand:	Mange fejl og mangler på huset som KL ikke er blevet gjort opmærksom på inden overtagelse
Den bygningssagkyndiges forklaring:	De fleste af forholdene er beskrevet i min rapport, og jeg mener de er beskrevet tilstrækkeligt. Hvad angår trappehul har jeg ikke været opmærksom på denne afskærmning.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Gråvejr, regn 7 °C
Øvrige forhold:	Forhold omkring termografering, opvaskemaskine, emhætte, kosmetiske fejl ifm lægning af gulve, omfangsdræn og lugtgener i bad er ikke omfattet af erklæringen, da TR ved besigtigelsen oplyste parterne om at punkterne falder uden for huseftersynsordningen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Bad - rumaftræk	Der er intet rumaftræk i badeværelse. Der er et oplukkeligt vindue.
Ad 1. Konklusion:	I et hus fra 2011 er det forventeligt at der er udført rumaftræk. I SIK's vejledning 7 over forhold som ikke skal medtages er angivet ” Ingen aftræk fra gamle badeværelser (fra før 1961), hvis der er et oplukkeligt vindue”
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Mangelfuld registrering
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	GRÅ – der er intet rumaftræk i badeværelse. Der er dog oplukkeligt vindue. Bemærkning: Forholdet medfører risiko for fugtophobning ved mangelfuld udluftning via vindue.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	8.000,-
Ad 1. Forbedringer:	-
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 1. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Badeværelse fuger	Der er revnet flisefuge i væg i brusekabine. Gummifuge omkring afløb er krøllet og ru i overfladen. Der er anvendt mørtelfuger mellem væg og gulv. Der er mangelfuld vedhæftning af klinker. Disse er beskrevet i TSR skade nr 3+4
Ad 2. Konklusion:	Gummifuge ved afløb vurderes at være blevet beskadiget – måske ifm anvendelse af en form for kemikalie som har fået fugens overflade til at krølle sammen. Om det er sket før eller efter TSR tilblivelse kan ikke vurderes. Det kan ikke vurderes om fugen

	fortsat er tæt, men fugen burde være beskrevet såfremt den fremgik ”krøllet” ved udarbejdelse af tilstandsrapport. Der må gerne anvendes mørtelfuger i vådrum. Dette fremgår af SIKs Vådrum-I Guide = ” Fuger i hjørnerne mellem gulv og væg samt mellem væggene i et vådrum kan være udført med elastiske fuger eller mørtelfuger” Det kan ikke vurderes om den hårfine revnedannelse i flisefuge på væg i bruseniche var til stede da TSR blev udarbejdet.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Revnedannelse i flisefuge + krøllet gummifuge ved gulvafløb burde være beskrevet i TSR.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	RØD- Der er mindre revnedannelse i flisefuger på væg i brusekabine Der er risiko for vandindtrængen
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	5000,-
Ad 2. Forbedringer:	-
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 2. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Badeværelse klinker	Der er klinker med mangelfuld vedhæftning i bruseniche og enkelte steder på øvrige badeværelsesgulv. Revnet klinke benævnt i TSR er udbedret af sælger inden overdragelse.
Ad 3 Konklusion:	Tilstandsrapportens skadesbeskrivelser vurderes at være fyldestgørende hvad angår bruseniche. Fliser med mangelfuld vedhæftning i øvrige badeværelse skal ikke beskrives hvis der kun er tale om enkelte fliser (op til 80 % mangelfuld vedhæftning), og ikke et sammenhængende område, jf. SIK's vejledning VÅDRUM III . Det vurderes at fliser uden for bruseniche er af mindre omfang og derfor ikke nødvendigvis skal beskrives.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	

Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	-
Ad 3. Forbedringer:	
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 3. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Badeværelse gulvafløb	Der er gulvafløb foran vask i ikke vandbelastet område. Gulvafløb har lidt fliselim i afløbsskålen og der er anvendt 1 forhøjerring. KL's murer har angivet at ristramme og afløbsskål ikke slutter tæt.
Ad 4. Konklusion:	Afløb syner ikke utæt eller udført forkert, hvorfor der ikke vurderes at være tale om et forhold som skal beskrives i TSR.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	
Ad 4. Forbedringer:	
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 4. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 5. Garage indvendigt	Der ses misfarvning og mørkfarvning af enkelte loftplader i hjørner mod hovedhus. Der mangler en enkelt loftplade ved port, og der er mindre udbuling/revne i væg mod hovedhus. På billedmateriale fra salgsopstilling ses umiddelbart samme misfarvning samt udbuling på væg. BS angiver at forholdet ikke var synligt ved tilblivelsen af TSR,
Ad 5. Konklusion:	Det vurderes at indvendige skader var synlige da TSR blev udarbejdet. Manglende loftplade har dog været skjult af porten som har været hejst/åben ifm gennemgangen.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Manglende angivelse af indvendige skader
Ad 5. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	RØD – Der er misfarvning af loftplader og mindre defekter i væg ved loft mod bolig. Bemærkning: Forholdet vurderes at skyldes utæt tag/inddækning
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Konstruktionen skal åbnes op for at gennemgå træværk, isolering m.m. for skadesomfang. Skadesårsag er de udvendige samlinger og inddækninger som er beskrevet som GUL skade i TSR. Overslag – udskiftning af våd isolering, udbedring af revnet væg og udskiftning af 3-4 loftplader= 10.000,-
Ad 5. Forbedringer:	-
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 5. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 6. Garagetag/inddækninger	Der er synlig byggeskum ved inddækningen mellem bolig og garagetag. Der er tværgående samling af stålpladetag ca. 0,5 meter fra beboelse. Der er anvendt selvklæbende inddækninger og fugemasse ved samlinger mod beboelsens tagfod. Forholdet er beskrevet i TSR som skade 5 – GUL Inddækning ved garagetag og hovedhus er fuget med byggeskum. Risiko:

	<i>Byggeskum er fugtsugende og kan forårsage fugt til andre materialer med nedbrud til følge.</i>
Ad 6. Konklusion:	Læseren er informeret om risiko for en alvorlig skade, men skadesbeskrivelsen vurderes ikke tilstrækkelig fyldestgørende for forholdet. GUL vurdering burde have været RØD. Der var allerede synlige tegn på skade/følgeskader. Inddækning i øvrigt skulle være beskrevet, og ikke kun anvendelsen af skum.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	GUL vurdering frem for RØD, samt manglende angivelse af øvrig inddækning.
Ad 6. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	RØD – Inddækning mellem garage og hovedhus vurderes ikke byggeteknisk korrekt udført. Der er risiko for vandindtrængen og følgeskader i omkringliggende konstruktion. Bemærkning: Der ses tegn på synlig vandindtrængen i loftkonstruktion i garage
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	25.000,- (Udbedring af inddækning mod beboelse)
Ad 6. Forbedringer:	-
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 6. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7. Beboelse flisegulve	Klinkegulv synes generelt en smule ujævne, og med fliser som tander en smule. Der er enkelte steder fliser med mangelfuld vedhæftning, bl.a. mod dør og i stue. Der er i TSR beskrevet i skade 2 ”Enkelte klinker i hele stueplan er uden fuld vedhæftning til underlag, samt enkelte revnede klinker”
Ad 7. Konklusion:	Skadesbeskrivelsen i TSR vurderes tilstrækkelig for forholdet.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	-

Ad 7. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	-
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	-
Ad 7. Forbedringer:	-
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 7. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 8. Beboelse – afskærmning ved trappe	Trappe til 1. sal er udført som præfabrikeret spindeltrappe. Der er på 1.sal ikke afskærmet omkring trappehul.
Ad 8. Konklusion:	Der er risiko for personskade og forholdet burde være beskrevet i rapporten.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Manglende angivelse af risiko
Ad 8. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	RØD – Der er ingen afskærmning omkring trappehul på 1. sal. Risiko: Risiko for faldskade.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	10.000,-
Ad 8 Forbedringer:	
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 8. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 9 – Kuldebro Bryggers	Der er synlig isolering langs ydervæg og skillevæg nederst mellem gulv og væg i skab i bryggers. Det er bag ved rørinstallationer. KL oplyser at der var åbenlys kuldebro, og det nu er stoppet med isolering.
Ad 9. Konklusion:	Forholdet er udbedret. Der mangler dog færdig pladebeklædning, som kunne være bemærket i tilstandsrapporten. Der er tale om en mangel eller manglende færdiggørelse/finish som ikke nødvendigvis beskrives i TSR.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	-
Ad 9. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	-
Ad 9 Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	-
Ad 9. Forbedringer:	-
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 4. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 10 – Bryggers, udblomstringer ved rør	Der ses kalk/salte omkring samlinger på rør i bryggers.
Ad 10 . Konklusion:	Samlinger har formodentlig ikke været tilstrækkeligt tætte, og har lækket en smule. Forholdet burde beskrives i TSR.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Manglende angivelse af potentielt utætte samlinger

Ad 10. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	GUL – Der er utætte samlinger ved vandrør i bryggers.
Ad 10 Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	2500,-
Ad 10. Forbedringer:	-
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 10. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 11 – Bryggers, afløb i skab	Der er gulvafløb som er placeret i skab, delvist skjult under rørføring. Gulvet i skab er uden belægning og der er etableret fast sokkel. Derved kan vand fra gulv ikke ledes til gulvafløb. Det er muligt at gulvafløb ikke har været tilstrækkeligt synligt under besigtigelsen (ex grundet opmagasinering). I det tilfælde, er gulvafløb ikke beskrevet, og ej heller noteret som forbehold.
Ad 11. Konklusion:	Forholdet er ikke udført korrekt. Gulvafløbet er beregnet til at overfladevand fra gulv kan ledes væk. Det lader sig ikke gøre med den givne placering.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	Forholdet burde være noteret som uhensigtsmæssigt.
Ad 11. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	GRÅ – Gulvafløb er placeret så det ikke kan benyttes som afløb for overfladevand. Der mangler klinker omkring gulvafløb. Bemærkning: Det er ikke et krav at der er afløb i bryggers, men når der er, skal konstruktionen opbygges som vådrumsgulv.
Ad 11 Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	10.000,- Fjernelse af fast sokkel ved skab, alternativt etablering af mindre åbning hvor vandet kan føres igennem. Desuden lægning af klinker omkring gulvafløb.
Ad 11. Forbedringer:	-

Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 11. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 12 – Køkken, opvaskemaskine	Gulvbelægning er ikke ført ud under opvaskemaskine iht KL. Opvaskemaskine er efter overtagelse blevet justeret/nivelleret til vater da denne ikke var det ved overtagelse.
Ad 12. Konklusion:	Det er ikke garanteret at opvaskemaskine var placeret så dette var synligt. Der er desuden ikke krav om tæt gulv ifm placering af opvaskemaskine, da maskiner i dag er konstrueret med vandstop. Der er ikke tale om en skade som skal beskrives i TSR
Ad 12. Fejl og forsømmelser:	-
Ad 12. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	-
Ad 12 Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	-
Ad 12. Forbedringer:	-
Ad 12. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 12. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 13 –	Der er træterrasse omkring huset, men mod syd ved carport er sokkel synlig. Der ses revnedannelse i pudsen mellem fundamentsblokkene. Forholdet vurderes uændret over en årrække, og er beskrevet i den tidligere TSR fra 2015.
Ad 13. Konklusion:	Forholdet er kosmetisk. <i>Netrevner i puds på sokler (svind ved udtørring)</i> og <i>”Spor” i puds, hvor fundablokke stødes – ikke revnet</i> skal ikke længere nævnes i TSR jf. SIK’s vejledning 7.
Ad 13. Fejl og forsømmelser:	-
Ad 13. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	-
Ad 13 Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	-
Ad 13. Forbedringer:	-
Ad 13. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 13. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 14 – utætte tagrender	Tagrender på huset drypper fra enkelte samlinger. Der er tætnet med silikonemateriale i den ene samling. Det regnede ved besigtigelsen. Ved TSR tilblivelse var det en sommerdag.
Ad 14. Konklusion:	Tæthed af tagrender har ikke været synligt eller kunne vurderes da TSR blev udarbejdet. Der er ikke synlige tegn på følgeskade.
Ad 14. Fejl og forsømmelser:	-
Ad 14. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	-
Ad 14 Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	-

Ad 14. Forbedringer:	-
Ad 14. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 14. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 15 – Garage – terræn, sokkel	Garage er placeret lavere end terrænet mod vest. Terrænet skråner fra vest mod øst. Sokkelhøjde er ca. 5 cm og sokkel er af letklinker uden puds. KL havde placeret løse brædder langs sokkel for at beskytte. Der er dog sket opsprøjt fra brædderne så beklædning er våd nederst som ses på billedet.
Ad 15. Konklusion:	Sokkel uden puds skal ikke nævnes i TSR jf. SIK's vejledning 7. Terræn som skråner mod bygningen skal nævnes i det omfang det medfører skader på bygningen. I dette tilfælde ses ikke synlige tegn på skader.
Ad 15. Fejl og forsømmelser:	-
Ad 15. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	-
Ad 15 Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	-
Ad 15. Forbedringer:	-
Ad 15. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 15. Eventuelt:	-