

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Klinker på badeværelsesgulv slipper (er skrukke) 2. Trægulv i stue, køkken, soveværelse og kontor slipper og buer 3. Vand siver ned fra loftsvindue, der er utæt 4. Flere fuger over hele huset er løse eller er faldet ud 5. Dræn i betondæk foran køkken er utæt, så der siver vand ned i det underliggende murværk 6. Døre og vinduer er utætte 7. Terrænniveau i forhold til facade 8. Inddækning ved tag 9. Branddør mellem garage og bolig
Klagers påstand:	KL mener ikke at tilstandsrapporten er fyldestgørende hvorfor der er klaget over ovenstående.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS forklaring iht fremsendt materiale: Hermed mine kommentarer til den indgivne klage. Der er under klageskemaets punkt H angivet 7 punkter til beskrivelse af klagen. Sidstnævnte er benævnt "m.m.". Jeg opfatter det således at klagen omfatter de første 6 punkter. Det fremgår af klageskemaet at klager har anmeldt samtlige forhold til ejerskifteforsikringen og at ejerskifteforsikringen ikke har dækket forholdene. Klager opfordres til at fremlægge ejerskifteforsikringens afgørelse, idet dette er af interesse for sagen
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Temp. °C Solskin
Øvrige forhold:	Ingen

Skønsmandens erklæring

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
1. Ad 1. Klinker på badeværelsesgulv slipper (er skrukke)	Det kunne konstateres at størstedelen af gulvet udenfor brusenichen manglede vedhæftning. Ved gulvafløb kunne det ses at der var isat forhøjelsesrammer hvilket indikerede at gulvet var blevet hævet. KL kunne oplyse at sælger havde oplyst at de på et tidspunkt havde lagt nye gulvklinker ovenpå de eksisterende. Se billede 1 og 2.
Ad 1. Konklusion:	Der er tale om et gulv udenfor brusenichen. Selvom der er tale om et gulv der ikke er direkte belastet med vand fra bad, må man forvente at der kan være vand på gulvet, hvorfor der også er isat gulvafløb uden for brusenichen. Et gulv med klinker der mangler vedhæftning, opfylder ikke krav for tætte konstruktioner, og der kan være en mindre risiko for skader på de underliggende konstruktioner. Se Alment teknisk fælleseje Vådrum 2- Gulve og vægge. Afløb og forhøjelsesrammer passer ikke sammen. De eneste forhøjelsesrammer der må bruges, er fra producenten [REDACTED], og både rammer og afløb skal være [REDACTED]. Se Alment teknisk fælleseje Vådrum 3- Gulvafløb.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BS skulle have registreret både den manglende vedhæftning samt forhøjelsesrammerne i gulvafløbet.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Manglende vedhæftning klinker Gul skade. Manglende vedhæftning kan medføre risiko for skader. Da forholdet er udenfor det vandbelastede område, er der dog kun mindre risiko. Manglende forhøjelsesrammer i afløb Rød skade. Der er anvendt 2 stk. forhøjelsesrammer i gulvafløbet som ikke passer sammen med gulvafløbet. Forholdet kan medføre risiko for skader på underliggende konstruktioner.

Skønsmandens erklæring

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Fjernelse af eksisterende gulvklinter og lægning af nyt klinkegulv Skønnet pris 35000,00 Kr. Etablering af nyt gulvafløb Skønnet pris 8000,00 Kr. Samlet skønnet pris 43000,- inkl. moms

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Trægulv i stue, køkken, soveværelse og kontor slipper og buer	Der er kunne konstateres at gulvet forskellige steder gav sig ved gang på det, specielt foran køkkenbordet. På gulv i køkken var der enkelte gulvbrædder var ødelagte i kanten. Se billede 3 og 4
Ad 2. Konklusion:	Ved besigtigelsen syntes forholdet det ikke at være markant, også taget i betragtning af huset har en alder på 27 år. Af denne grund vurderes det at BS ikke skulle have dette med i hans rapport. Se også vejledning af 23/12-2022 "Hvad skal som udgangspunkt ikke med i en Tilstandsrapport" afsnit 7.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Ingen
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Ikke med
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen

Skønsmandens erklæring

--	--

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Vand siver ned fra loftsvindue, der er utæt	Der blev konstateret at der var en punkteret termorude i taget som kunne ses inde fra stuen. Se billede 5 og 6
Ad 3. Konklusion:	Det var ikke muligt at inspicere vinduet nærmere da det sidder i en højde af 5 meter inde og øverst på taget udenfor. Men det var tydeligt at ruden var punkteret. Der var ved besigtigelsen ikke tegn på indvendige skader.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes at BS skulle have noteret denne skade i rapporten. BS nævner ved besigtigelsen at han ikke havde gjort det da den allerede stod i sælger oplysningerne. Se Tilstandsrapport side 14. Men forholdet bør alligevel noteres under skader da det er BS der er den sagkyndige.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Grå. Risiko: En punkteret termorude kan medføre varmetab
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af termorude Skønnet pris inkl. moms 5000,00 Kr.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Flere fuger over hele huset er løse eller er faldet ud	Der blev konstateret at der i murværket var enkelte revner i fuger samt enkelte udfaldene fuger. Men murværket fremstår generelt i fin stand. Se billeder 7-9
Ad 4. Konklusion:	BS-næver i tilstandsrapporten pkt. 1. at der er ” Enkelte murværksfuger er revnet, f. eks. ved gesims i SØ hjørne samt ved værelsesvindue mod vest.” Syn og Skønsmanden er enig i dette. Og der skønnes ikke at være risiko ved nogen af disse, men forholdet er normalt på et murværk i denne alder.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Dræn i betondæk foran køkken er utæt, så der siver vand ned i det underliggende murværk	Ved besigtigelsen kunne det konstateres at der er utæthed i den rende der løber i betondækket. Hvilket har medført at nedenstående murværk er blevet fugtskadet, og der ses afskalninger mv. Se billede 10 og 12
Ad 5. Konklusion:	BS fremlægger et billede, se bilag_BS billede.pdf Da BS gennemgik ejendommen, var denne skade ikke synlig, hvorfor den heller ikke blev beskrevet.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Ingen
Ad 5. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Ingen
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Døre og vinduer er utætte	Ved besigtigelsen kunne det konstateres at alle vinduer i ejendommen er udført med plastvinduer. Generelt var de i god stand men dør til terrasse kunne se med lysindfald. Døren var ikke tæt.
Ad 6. Konklusion:	BS-næver ikke forholdet i rapporten hvilket er forståeligt da det er vanskeligt at se utætheden. Var denne set så skulle den have været nævnt. Håndbog for byggesagkyndige af 13 april 2021 side 20, nævner dog at bagatelagtige forhold eller forhold der er opstået pga. slid og ælde, ikke er med i bygningsgennemgangen.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Ingen
Ad 6. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Ingen
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7. Terrænniveau i forhold til facade	Det kunne konstateres at murværk på flere facader var tæt på terræn eller under terræn. Se billeder 13-15
Ad 7. Konklusion:	Det er almen viden for byggesagkyndige at murværk ved terræn kan medføre fugt og efterfølgende skader i murværket. Men da der ikke blev konstateret skader og at huset i denne alder ikke har skader, skønnes det at forholdet ikke skal med i tilstandsrapporten.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Ingen
Ad 7. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Ingen
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 8. Inddækning ved tag	Enkelt sted på tag blev der konstateret at der manglede fuld inddækning. Se billede 16
Ad 8. Konklusion:	Inddækningen dækker ikke fuldt ud hvorfor der kan være risiko for vandindtrængen med risiko for skader.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Det skønnes at BS skulle have nævnt denne skade i sin rapport.
Ad 8. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Rød Inddækningen dækker ikke fuldt ud hvorfor der kan være risiko for vandindtrængen med risiko for skader.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Skønnet pris 2500,- inkl. moms

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 9. Branddør mellem garage og bolig	Der var isat dør med glas og ikke en branddør mellem indbygget garage i kælder med opgang til bolig. Se billede 17
Ad 9. Konklusion:	Ifølge Vejledning om skade og vurdering rev 7 af 7/2 2024. Nævnes der på side 5 at ”Manglende bygningsdele og andre fysiske forhold, der kan føre til en skade, eller som i sig selv må betragtes som en skade. Fx når der ikke er brandsikring mellem bolig og garage. I dette tilfælde er der ikke udført branddør.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Skulle have været med i tilstandsrapporten.
Ad 9. Punktet burde være anført som følgende i tilstandsrapporten:	Rød Forholdet kan medføre et risiko for personskaade
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Skønnet pris inkl. moms 15.000,00 Kr.