

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Fugt i kælderen 2. Råd i 6 små kældervinduer mod nord 3. Nedhængte lofter i kælderen 4. Råd i bjælkeender i taget over carporten 5. Aftræk fra emhætte ført ud i tagudhæng 6. Råd i vindue i garagen 7. Ingen redningsåbning i kældervindue
Klagers påstand:	1-7: Tilstandsrapporten er ikke udarbejdet med den nødvendige omhu og alle påklagede forhold skulle anføres i rapporten. KL's krav er dækning af omkostningerne til en reparation.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1-7: BS fastholder, at rapporten er dækkende og klagen afvises.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	5 grader, sol. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Ejendommen er en traditionel 60'er villa, opført med fladt paptag og med halv kælder. KL overtog ejendommen i august 2013 og ved de første skybrud i efteråret trængte der vand ind i kælderen. Der stod klart vand på gulvet i gildesalen i kælderen kort tid efter overtagelsen. KL mener, at sælger har svigtet sit oplysningsansvar og har ført sag om dette ved byretten. I forbindelse med denne sag er der

	foretaget en inspektion af dræn- og kloakledningerne og det langsgående dræn under ejendommen mangler tilsyneladende helt og vurderes at være årsag til vandindtrængningen. --- KL er af den opfattelse, at tilstandsrapporten er udarbejdet uden den nødvendige omhu. Der er indsendt et udførligt klageskema med en del eksempler på den manglende omhu. Sekretariatet har tidligere anmodet KL om at konkretisere klagepunkterne og ved skønsmødet medvirkede skønsmanden til at formulere ovennævnte 7, konkrete klagepunkter, som KL kunne tilslutte sig var essensen af klagen. Efter skønsmødet er har KL telefonisk bedt om at få et ekstra punkt behandlet, revner i mur og sokkel ved hushjørnet mod nord. Punktet er ikke drøftet ved skønsforretningen og ses ikke at være anført i klageskemaet, sagens bilag B. Bygningsdelen er ikke registreret ved skønsmødet og punktet kan derfor ikke behandles i nærværende rapport.
--	---

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>1. Fugt i kælderen</i>
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Langs hovedskillerummet i kælderen kan der konstateres opstigende grundfugt, dels mod gangen (på nordsiden af væggen) og i gildesalen (på sydsiden af væggen). KL har forklaret, at væggene ved overtagelsen var dækket af træpaneler, der angiveligt har været opfugtede. KL har fjernet panelerne mod gangen og pudset væggene op. Der ses fortsat opstigende grundfugt, se foto 3. Træpanelet i gildesalen er opfugtede og ses med tydelige skjolder langs kældergulvet og i hjørnerne, se foto 4.
Ad 1. Konklusion:	Det vurderes at forholdene har været identiske da huseftersynet blev foretaget. BS har således haft mulighed for at konstatere skaden.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Fugtopstigningen i kældervæggene skal anføres med en <i>K1-bemærkning</i> under pkt. 5.2 <i>Kældervægge</i> i en retvisende tilstandsrapport. Den opfugtede træbeklædning på kældervæggene skal anføres med en <i>K3-bemærkning</i> under pkt. 5.4 <i>Indvendige beklædninger</i> i en retvisende tilstandsrapport. I den aktuelle tilstandsrapport er der anført: <i>5.2 / K1 / Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds.</i> <i>Note: Det er almindeligt forekommende i</i>

	bygninger af denne alder, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt. 5.4 / K3 / Beklædning på kældervægge i gang har opfugtning. <i>Note: Der er risiko for følgeskader, herunder skimmeldannelse bag beklædningen.</i> Beskrivelsen af fugtopstigningen vurderes at være korrekt og fyldestgørende. Beskrivelsen af den opfugtede træbeklædning er ikke helt fyldestgørende, da træbeklædningen i gildesalen ikke omtales. Beskrivelsen burde anføres som... Træbeklædning på kældervægge i gang og gildesal er opfugtede. Karakteren er korrekt og beskrivelsen i øvrigt fyldestgørende. Eventuelle skader på dræn eller kloakledninger, der medfører vandindtrængning i kælderen kan ikke forventes anført i en tilstandsrapport. Det er skjulte skader, som den bygningssagkyndige ikke har mulighed for at konstatere.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Træbeklædningen i gildesalen kan fjernes og væggene oppudsas med drænpuds for ca. 11.000 kr, incl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Udbedringen er en reparation. Forbedringsværdien sættes til 0.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>2. Råd i 6 små kældervinduer mod nord</i>
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	På nordsiden af huset er der, umiddelbart over soklen, placeret 6 små vinduer på ca. 40 x 60 cm. Alle vinduer har trærammer med enkeltlagsglas og skønnes at være originale fra husets opførelse. Flere vinduer binder og ses med afskalninger i malerbehandlingen. Der kan ikke konstateres råd i hverken vinduer eller karme, hverken indvendigt eller udvendigt, se foto 5 og 6. Der ses således ingen skader eller tegn på skader.
Ad 2. Konklusion:	Det vurderes at forholdene har været identiske da huseftersynet blev foretaget. BS har således haft mulighed for at konstatere skaden.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Der ses ingen rådskaader. At vinduerne binder er en u hensigtsmæssighed, og ikke om en egentlig byggeteknisk skade. Sådanne forhold kan som udgangspunkt ikke forventes anført i tilstandsrapporten, jf. de generelle bestemmelser på rapportens side 3: <i>Forhold som den bygningssagkyndige ikke holder øje med:</i> - <i>Småting, der ikke påvirker bygningens brug eller værdi særlig meget</i> Forholdet er ikke anført i tilstandsrapporten, hvilket vurderes at være korrekt.

Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	-
Ad 2. Forbedringer:	-
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>3. Nedhængte lofter i kælderen</i>
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	Da KL overtog ejendommen var der et nedhængt træloft i flere rum i kælderen, bl.a. i fordelingsgangen. Loftet er fjernet nu, men rumhøjde har angiveligt været ca. 196 cm, se foto 7. Bag træloftet var der indbygget asbestkanaler fra husets originale varmesystem.
Ad 3. Konklusion:	Konstruktionen er ændret efter huseftersynet og det kan ikke med sikkerhed fastslås, hvilke muligheder BS har haft for at konstatere forholdet. Umiddelbart vurderes det ikke, at BS har haft mulighed for at konstatere asbestkanalerne, mens den lave lofthøjde i ganglinjen kunne konstateres ved huseftersynet.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Bygningsreglementet stiller ikke krav til loftshøjden i en kælder. Der har været tale om en uhensigtsmæssighed, og ikke om en egentlig byggeteknisk skade. Sådanne forhold kan som udgangspunkt ikke forventes anført i tilstandsrapporten, jf. de generelle bestemmelser på rapportens side 3: <i>Forhold som den bygningssagkyndige ikke holder øje med:</i> - <i>Småting, der ikke påvirker bygningens brug eller værdi særlig meget</i> Forholdet er ikke anført i tilstandsrapporten, hvilket vurderes at være korrekt.

Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Løftet skønnes at kunne fjernes for ca. 10.000 kr, incl. moms.
Ad 3. Forbedringer:	-
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	4. Råd i bjælkeender i taget over carporten
Ad 4. Der kunne konstateres følgende:	Carportens tag, bygning B, er båret af synlige bjælker, der afsluttes mod et kantbræt. I to spærender kan der konstateres lidt råd i de yderste ca. 20 cm af bjælkespæret. Forholdet er ikke synligt, men kan konstateres ved stikke i spærenderne, se foto 8. Umiddelbart omkring de rådskadede spærender var der ved huseftersynet nedfældet et metalkar i tagkonstruktionen til opsamling af regnvand. Karret er fjernet af KL.
Ad 4. Konklusion:	Det vurderes at forholdene har været identiske da huseftersynet blev foretaget. BS har således haft mulighed for at konstatere skaden.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Skaden skal anføres med en <i>K1-bemærkning</i> under pkt. 1.5 <i>Træværk ved tag</i> i en retvisende tilstandsrapport. Rådskaden er ikke anført i tilstandsrapporten, der således <i>ikke er retvisende</i> i beskrivelsen af skaden.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det skadede stykke bjælkespær kan skæres af og erstattes af nyt træ. Spærret malerbehandles. Skaden kan udbedres for ca. 2.500 kr, incl. moms.
Ad 4. Forbedringer:	Udbedringen er en reparation. Forbedringsværdien sættes til 0.

Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	5. Aftræk fra emhætte ført ud i tagudhæng
Ad 5. Der kunne konstateres følgende:	Afkastet fra emhætten har været ført vandret i et hulrum i tagkonstruktionen og har blæst ud i tagudhængen, se foto 9. Konstruktionen er omlagt af KL og forholdet kan ikke synes. Der ses ingen følgeskader.
Ad 5. Konklusion:	Konstruktionen er ændret efter huseftersynet og det kan ikke med sikkerhed fastslås, hvilke muligheder BS har haft for at konstatere forholdet.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Der har været tale om en uhensigtsmæssighed, og ikke om en egentlig byggeteknisk skade. Sådanne forhold kan som udgangspunkt ikke forventes anført i tilstandsrapporten, jf. de generelle bestemmelser på rapportens side 3: <i>Forhold som den bygningsagkyndige ikke holder øje med:</i> - El- og VVS-installationers funktion - Småting, der ikke påvirker bygningens brug eller værdi særlig meget Forholdet er ikke anført i tilstandsrapporten, hvilket vurderes at være korrekt.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Aftrækket kan omlægges og føres gennem et taghætte på normal vis for ca. 6.000 kr, incl. moms.

Ad 5. Forbedringer:	-
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 5. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	6. Råd i vindue i garagen
Ad 6. Der kunne konstateres følgende:	Garagen, bygning C, har et enkelt ældre trævindue på vestsiden af bygningen. Vinduet er nedbrudt, ruden er løs og der ses en del råd i træværket, se foto 10. Facademuren er en massiv teglvæg og der ses ingen følgeskader.
Ad 6. Konklusion:	Det vurderes at forholdene har været identiske da huseftersynet blev foretaget. BS har således haft mulighed for at konstatere skaden.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten har BS anført skaden med en K2-bemærkning under pkt. 3.2 Vinduer: "Der er trænedbrydning i vindue mod vest". Beskrivelsen og vurderingen er korrekt og dækkende. Tilstandsrapporten er således <i>retvisende</i> i beskrivelsen af skaden.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Vinduet vil kunne udskiftes for ca. 5.000 kr.
Ad 6. Forbedringer:	-
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 6. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>7. Ingen redningsåbning i kældervindue</i>
Ad 7. Der kunne konstateres følgende:	I et kælderrum ved vestgavlen er der isat et nyt, trefløjet termovindue med redningsbeslag. Vinduet kan ikke åbnes helt, da vinduesrammen støder på kanten af en lyskasse. Den frie åbningsbredde er ca. 42 cm, den frie åbningshøjde er ca. 97 cm. Vinduet kan således ikke godkendes som redningsåbning, se foto 11-12. Kælderrummet er disponibelt rum og er ikke godkendt til bolig. KL anvender rummet til kontor.
Ad 7. Konklusion:	Det vurderes at forholdene har været identiske da huseftersynet blev foretaget. BS har således haft mulighed for at konstatere skaden.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Bygningsreglementet stiller alene krav om redningsåbninger i beboelsesrum og køkkener, jf. BR-10, kap. 5.2. Det er således ikke en mangel at kælderrummet ikke har redningsåbninger. Det forhold, at der er isat et vindue med redningsbeslag, men som ikke kan åbnes helt, er en u hensigtsmæssighed, der ikke kan forventes noteret i en tilstandsrapport. Forholdet er ikke anført i tilstandsrapporten, hvilket vurderes at være korrekt.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Lyskassen kan udvides i bredden, således at vinduet kan åbnes helt. Skønnes at kunne udføres for ca. 7.000 kr.

	incl. moms.
Ad 7. Forbedringer:	-
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 7. Eventuelt:	Ingen bemærkninger



Foto nr. 1 Bygning A, set fra nord. De 6 kældervinduer (klagepunkt 2) ses th. for indgangen.

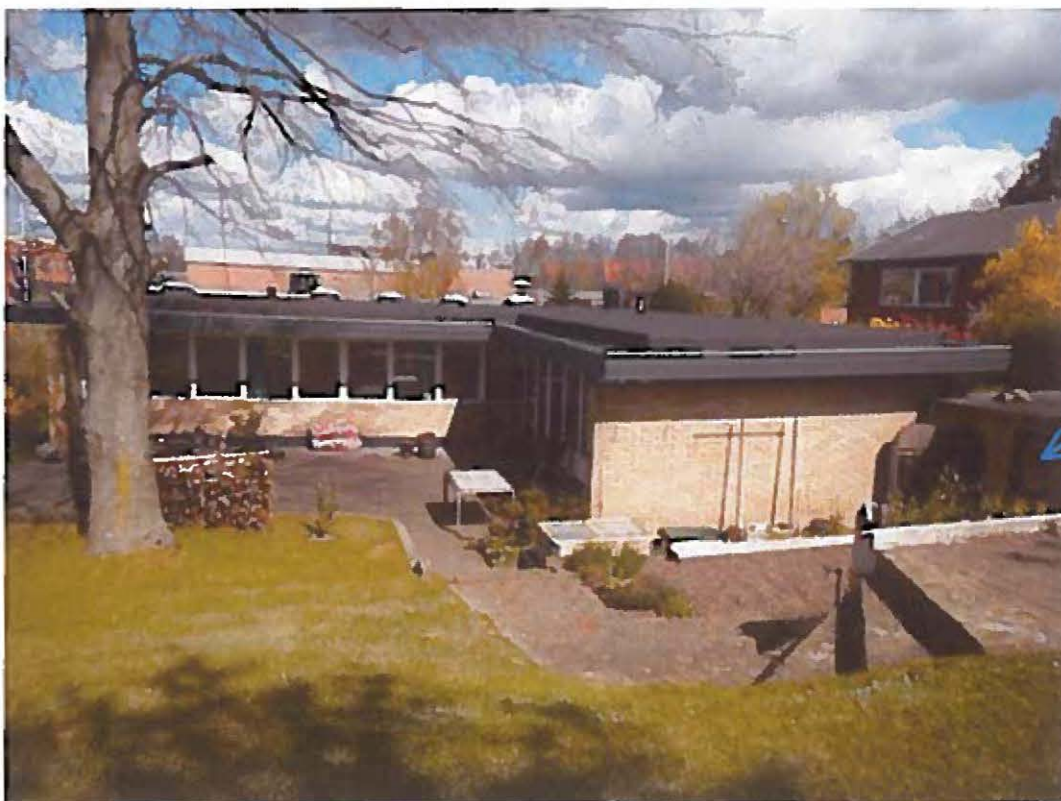


Foto nr. 2 Bygning A, set fra syd. Garagevinduet (klagepunkt 6) ses yderst th. i billedet



Foto nr. 3 Opstigende grundfugt i hovedskillerummet i kældergangen



Foto nr. 4 Oplugtning i træbeklædningen i glidesalen



Foto nr. 5 Ældre trævinduer med enkeltlagsglas i kælderen. Afskalninger, ingen rådskader



Foto nr. 6 Ældre trævinduer med enkeltlagsglas i kælderen. Afskalninger, ingen rådskader



Foto nr. 7 Lofthøjde i kældergangen ca. 196 cm før træloftet blev nedtaget



Foto nr. 8 Nedbrudt træ i to spærrender i carporten



Foto nr. 9 Afkast fra emhætte har været ført ud i tagudhængen



Foto nr. 10

Vindue i garage, tydeligt nedbrudt



Foto nr. 11 Fri åbningsbredde i kældervindue 42 cm



Foto nr. 12 Kældervinduet er placeret i en lyskasse og kan derfor ikke åbnes helt