

SKØNSERKLÆRING:

J.nr. 18009

Besigtigelsesdato:	16.marts 2018
Ejendommen :	
Klager : (I det følgende betegnet som klager/K.L.)	
Beskikket bygningskyndig : (I det følgende betegnet som indklagede/B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab/F.S.)	
Tilstede ved skønsmødet : (Hvis andre end sagens parter anføres i hvilken relation de deltager) (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud) :00	

d.	
----	--

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1) Utæt og Nedslidt tag i sådanne grad at det bør udskift NU! 2) Utætte tag vinduer inkl. skimmelsvamp 3) Manglende vindbånd/kryds på taget/loft 4) Defekt varmesystem (Luftvarme, Kaliofær) 5) Ulovligt afløb i badeværelse (Gemt underfliser) 6) Manglende fliser under brusekabine inkl. fuger langes vægge 7) Ulovlig elinstallationer (Eltavle) 8) Ulovlig brønd i skur 9) Brud på flere kloaker 10) Fugt i gulvkonstruktion 11) Gennerelet utætte tagrender Klagepunkt 1 opdeles i flg. Underpunkter: 1a: Utæt og nedslidt tag på <u>litra A</u> (hovedhus) 1b: Utæt og nedslidt tag på <u>litra C</u> (carport) 1c: Mangelfuld fastgørelse af tagplade på Litra C (carport) mod fladt tag på udhus. 1d: Ukorrekt afslutning af tagpap på litra B (udhus) mod nabo bygning. Klagepunkterne 4 – 7 – og 9 Udgår, da de ikke er omfattet af Huseftersynsordningen.
Klagers påstand:	Efter man havde beboet huset ca. ½ års tid, konstaterede man vandindtrængning ved ovenlys. Hvilket gav anledning til at man begyndte at se huset nærmere efter for andre fejl og mangler. Man kontaktede endvidere en anden bygningssagkyndig, som gennemgik huset. Denne gennemgang afslørede en del forhold, som ikke var nævnt i tilstandsrapporten. Hvilket derfor har givet anledning til nærværende klage. KL påpeger at der har været en klar fejl at BB har beskrevet tagbelægningen i tilstandsrapporten til at kunne holde 10 år eller mere. Da andre mener det bør skiftes helt her og nu. Endvidere mener KL, at han har købt huset i tillid til at tilstandsrapportens allonge vedr. litra A, stod til troende og at der ikke længere var risiko for følgeskader. Allonge: Bygning A: Side 8. Pkt. 1.1 Tagbelægning/rygning. (K3) De revnede tagplader er udskiftet af sælger. Punktet kan derfor fjernes. Der vurderes ikke at være risiko for følgeskader. Samt: Side 8. Pkt. 1.6 Tagrender/tagnedløb. (K2) Utætte hjørnesamlinger på tagrender er udbedret af sælger. Punktet kan derfor fjernes. Der vurderes ikke at være risiko for følgeskader.

Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB afviser kategorisk klagepunkterne 4,7,8,9 og 10, da varmesystemets funktion, samt EI og kloak, ikke er omfattet huseftersynet. BB mener han har beskrevet de påklagede forhold omkring tagplader under Litra A pos. 1.1: K3 Mange tagplader har afskallede hjørner og smårevner. Samt under Litra B: K2 Tagplader har stedvise kantafskaldninger. Få stedvise tagplader har smårevner. Mht. utæt ovenlys vindue, fastholder BB, at der ved hans besigtigelse den 16.10. 2016 ikke var tegn på utætheder fra ovenlysvinduet. Han fralægger sig derfor ethvert ansvar for skader der først viser sig et halvt år efter hans besigtigelse. Ved skønsbesigtigelsen kunne BB ikke helt erindre hvorvidt han har været ude og kontroller, hvorvidt revnede tagplader, samt utætte tagrender var blevet udbedret, eller om han blot havde taget sælgers oplysninger for givet. Hvorpå han havde udfærdiget de ovenfor nævnte allonge tekster.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt og let skyet. Temperaturer omkring frysepunktet. Frisk til hård vind.
Øvrige forhold:	Der har ikke været forelagt dokumentation af svar fra ejerskifteforsikringen, men KL oplyser at skader for så vidt angår utætheder i tagbelægning er blevet mundtligt afvist, da Det er blevet nævnt i tilstandsrapporten pos 1.1. Utætheder ved ovenlys er ligeledes blevet afvist, da det først er blevet påvist ½ år efter overtagelsen. Der afventes fortsat svar vedr. andre forhold. Herunder blandt andet for opstigende fugt i vægge i værelse.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1a. Utæt og nedslidt tag på <u>litra A</u> (hovedhus)	Foto nr. 1: Ejendommen Kirkestræde 19, Uvelse, 3550 Slangerup. Østfacade mod vej. Ejendommen er opført i 1963 med fladt tag med tagpap og har fået tagrejsning med asbestholdige bølgeeternit tagplader i 1985 (jvnf. sælgeroplysning). Foto nr. 2: Beboelse set fra haven. Foto nr. 3: Carport set fra vej (øst) Jvnf. BBR opført i 1975. Foto nr. 4: Tagflade mod have bærer præg af anvendelse af forskellige tagplader. Der er ikke tegn på at der nogen steder er blevet udskiftet tagplader fornyelig, som det fremgår af Allonge til tilstandsrapport. Foto nr. 5: På syd tagflade af vinkelbygning, har tagplader markant afskalninger i kanter, samt mikro revner i overflader med begyndende delaminering. Foto nr. 6: Samme tekst som ovenfor. Der er dog ingen gennemrevnede plader. Tagpladerne har et udseende og nedslidning som de karakteristiske "udviklingsplader". Det vil sige tagplader der er produceret i perioden 1984 til ca. 1988 uden asbest. Men der har ikke kunne spores produktionsnumre der kunne verificere dette. Foto nr. 7: Der mangler et mindre hjørne af en tagplade henover skotrenden. Tilsyneladende dækker skotrenden hullet. Der kan ikke konstateres vandindtrængning indvendigt ved skotrende. Foto nr. 8: På vest tagflade på hovedhuset – hvor der kan konstateres gennemrevnede tagplader, er der ikke tegn på der er blevet udskiftet plader. Foto nr. 9: På vest side af tagflade, er tagplader uden skader og har blot normal "slid og ælde". Foto nr. 10: Modsat tagplader på syd tagflade på vinkelbygning, hvor der ikke kunne konstateres produktionsnumre, kan der på vest tagflade konstateres at tagplader er produceret med asbest (jvnf. Dansk Eternits vejledning for tydning af produktionsnumre, da nummeret starter med et 1 tal). Foto nr. 11: Tagplader på øst tagflade har et andet produktionsnummer, som indikerer at disse er produceret på en anden produktionslinje. Tilsyneladende er der

anvendt tagplader fra flere forskellige produktionslinjer, vagthold og eller forskellige år. Hvilket må antages at være årsag til de i dag konstaterbare forskellige nedslidningsgrader.

Foto nr. 12: Tagplader på valm mod syd, er ligeledes med normal overflade nedslidning uden mikro revner og delamineringer.

Foto nr. 13: Tagplader på tagflade mod øst, er ligeledes med normal overflade nedslidning uden mikro revner og delamineringer.

Foto nr. 14: Dog blev der konstateret en enkelt revnet tagplade i nederste række ca. over badeværelses vindue. Da revnedannelsen er i bølgetoppen, anses der kun ringe risiko for vandindtrængning.

Foto nr. 15: På underside af tagplader kan der sporadisk konstateres mindre forekomster af saltudtræk. Hvilket må anses at være normalt forekommende for tagplader af denne alder.

Foto nr. 16: Tekst som ovenfor.

Foto nr. 17: Flere steder fremstår undersiden af tagpladerne fine og tørre uden saltudtræk.

Foto nr. 18: Specielt på vinkelbygning på syd tagflade, hvor der kunne konstateres mikro revner og delamineringer i overfladen, er der større forekomster med saltudtræk. Hvilket er karakteristisk for de tidligere omtalte asbestfri "udviklingsplader".

Foto nr. 19: Der kan konstateres 5 stk. revnede tagplader i toppen af bølgeprofil ved sidste spærfag før valm på vest tagflade. Revnedannelserne er typiske skader ved mangelfuld vindafstivning, eller for stramt spændte tagskruer. Revner i bølgetoppe giver sjældent vandindtrængning. Der er heller ikke tegn på fugtskader på taglægter.

Foto nr. 20: Nærfoto af de ovenfor omtalte revner.

I tilstandsrapporten har BB anført flg. Under tagkonstruktioner pos.1.1:

K3 Der er flere steder åbninger i tagpladesamlinger, hvilket giver risiko for indtrængen af fygesne og vand.

Plus:

K3 Mange tagplader har afskallede hjørner og smårevner.

I en efterfølgende allonge har BB anført flg.:

Ejendommen er blevet genbesigtiget d. 1-12-2016.

Bygning A: Side 8. Pkt. 1.1 Tagbelægning/rygning. (K3) De revnede tagplader er udskiftet af sælger. Punktet kan derfor

	fjernes. Der vurderes ikke at være risiko for følgeskader.
Ad 1a. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering, at ca. 1/3 af tagpladerne på ejendommen er behæftet med skader i form af mikro revner og delamineringer, samt afskalninger ved kanter. Reelt som BB har beskrevet forholdende i sin tilstandsrapport. Det er skønsmandens opfattelse, at tagplader med mikro revner, delamineringer og afskalninger, kan være de famøse "udviklingstagplader" uden asbest. Herudover er der 5-6 tagplader med en aktuel revnedannelse – som til deles kan antages at være omfattet af BB's skadesbeskrivelse. Der har ikke kunnet konstateres vandindtrængning nogen steder, der kan relateres til de påpegede defekter. Det er skønsmandens opfattelse, at selv om BB har anført i sin allonge, at Ejendommen er blevet genbesigtiget d. 1-12-2016. - må dette antages at være højest tvivlsomt, da der ikke er udskiftet nogen tagplader Det er skønsmandens opfattelse, at BB fejlagtigt har vurderet sælgers oplysninger om udført reparation som sandfærdige og derfor har undladt at foretage en kontrolbesigtigelse. Citat af BB's allonge tekst: <u>Bygning A</u>: Side 8. Pkt. 1.1 Tagbelægning/rygning. (K3) De revnede tagplader er udskiftet af sælger. Punktet kan derfor fjernes. Der vurderes ikke at være risiko for følgeskader. Det er skønsmandens opfattelse, at BB's allonge har givet KL en falsk illusion om, at alt nu var udbedret og der dermed ikke var risiko for en skadeudvikling med en skadefølge. Det er skønsmandens vurdering at ca. 2/3 af tagpladerne fortsat er i en god og brugbar stand og kun udviser en normal overflade nedslidning. Det er skønsmandens vurdering, at de resterende 2/3 af tagpladerne fortsat har en restlevetid på over 10 år (25 – 30 år). Det vil sige, reelt tilsvarende som den forventelige levetid på nye asbestfrie tagplader, som kun estimeres til ca. 30 år.
Ad 1a. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at BB har begået fejl ved på et falsk grundlag, at have indvilliget i at udskrive en allonge der giver indtryk af, at tidligere beskrevet skader

	på tagbelægningen på litra A, er blevet udbedret. Begrundelse: • Der er åbenlyst ikke sket nogen former for udbedringer på tagbelægningen. • Der er en til vished grænsende sandsynlighed for, at BB ikke har genbesigtiget ejendommen, men blot har taget sælgers påstand om, at der var foretaget udbedring for pålydende. • Det skal pointeres at BB's angivelse i tilstandsrapporten af, at tagets restlevetid kan holde i mere end 10 år, ikke kan gøres til genstand for en klage, da BB under dette afsnit er forpligtiget til at anføre tagets estimerede restlevetid ud fra en standard levetidstabel. Hvilket nødvendigvis - og som oftest, ikke har meget med virkeligheden, eller fakta at gøre. Da det ikke tager udgangspunkt i det aktuelle tags tilstand.
Ad 1a. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Som BB's oprindelige skadestekst. Allonge teksten skulle ikke have været udført.
Ad 1a. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Der skønnes behov for udskiftning af ca. 70 m2 tagplader – inkl. de 6 stk. helt flækkede tagplader. Anslåede omkostninger inkl. stillads – bortkørsel og deponering: ca. kr. 55.000
Ad 1a. Forbedringer:	50 %
Ad 1a. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1a. Eventuelt	Ingen
Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1b. Utæt og nedslidt tag på <u>litra C</u> (carport)	Foto nr. 21: Alle tagplader på carport, er med normal overflade nedslidning uden mikro revner og delamineringer. Da carport er oplyst opført i 1976/77, må tagplader nødvendigvis være udført med de mere holdbare tagplader med asbest. Produktions nr. kunne ikke umiddelbart registreres. Foto nr. 22 - 23: Alle tagplader på carport, er med normal overflade nedslidning uden væsentlige mikro revner og delamineringer.

	BB har i sin tilstandsrapport under litra C (carport) anført under tagkonstruktioner pos 1.1: K2 Tagplader har stedvise kantafskaldninger. Få stedvise tagplader har smårevner. Der er ikke tilføjet en frigørende allonge for skaderne under carport, men kun for litra A Beboelsen.
Ad 1b. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering, at tagplader på carport er i en forventelig normal tilstand for over 40 år gamle tagplader.
Ad 1b. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at BB ikke har begået fejl for så vidt angår litra C carport. Begrundelse: Allongeteksten der frigør skadesbemærkninger i tilstandsrapporten er ikke omfattet litra C carport. Hvorved BB's skadestekst fortsat er gældende.
Ad 1b. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Som BB's angivelse i sin tilstandsrapport.
Ad 1b. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ingen
Ad 1b. Forbedringer:	Ingen
Ad 1b. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1b. Eventuelt	Ingen
Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1c. Mangelfuld fastgørelse af tagplade på carport mod fladt tag på udhus.	Foto nr. 24: Der mangler tagskruer i den nederste hulrække på tagplader mod tagpaptag. Foto nr. 25: Den manglende fastgørelse gør tagpladerne mere udsatte for stormskader. Men har dog ligget uden skader i 41 år. Der er ikke anført bemærkninger om forholdet i

	tilstandsrapporten.
Ad 1c. Konklusion:	Det er en fejl at tagplader ikke er forsvarlig fastholdt med tagskruer i den nederste række.
Ad 1c. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl af BB ikke at have anført en bemærkning om de manglende tagskruer.
Ad 1c. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	K2: Der mangler tagskruer i den nederste række tagplader på carporten mod det flade udhustag. Note: Den manglende fastgørelse gør tagpladerne mere udsatte for skader ved kraftig blæst.
Ad 1c. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Fastskrining af tagplader skønnes at kunne udføres for ca. kr. 1.000,-
Ad 1c. Forbedringer:	Ingen
Ad 1c. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1c. Eventuelt	Ingen

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1d. Ukorrekt afslutning af tagpap på litra B (udhus) mod nabo bygning.	Foto nr. 26: Afslutning af tagpap på udhustag er udført interimistisk mod naboens tagrende og har ikke en håndværksmæssig korrekt udførelse. Foto nr. 27: Tagpappen er interimistisk bukket op og forsøgt varmhæftet mod naboens tagrende. Der forekommer en del vedhæftningsslip med åbninger. Slagregn og smeltevand kan trænge uhindret ned i naboens carport. Der er ikke anført bemærkninger om forholdet i tilstandsrapporten.
Ad 1d. Konklusion:	Den interimistiske udførelse kan ikke forventes at være holdbar i længden og kan forventes at give følgeskader på naboens carport, samt udhæng på udhus.
Ad 1d. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering at BB har begået fejl ved ikke at have anført bemærkninger til skadeforholdet. Begrundelse: Den interimistiske og ikke håndværksmæssige udførelse bør give anledning til en bemærkning.

Ad 1d. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	K3: Afslutning af tagpaptag på udhus mod nabobygning er ikke håndværksmæssigt forsvarligt udført og har flere steder vedhæftningsslip med åbninger. Note: Der er risiko for fugtbetingede følgeskader på underliggende konstruktioner.
Ad 1d. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Tagpap renskæres fra tagrende og der monteres en trykimprægneret kantplanke på højde med tagrende kanten og tilpasses tagfladens hældning. Herpå svejses en kantbane tagpap i en vinkel på både planke og tagflade. Oven på denne anbringes en kantinddækning der lukke hullet mellem opkant og tagrende. Anslåede omkostninger ca. kr. 5.000,-
Ad 1d. Forbedringer:	Ingen.
Ad 1d. Eventuelle forligsdrøftelser:	ingen
Ad 1d. Eventuelt	Ingen

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2 Utætte tagvinduer med skimmelsvamp.	Foto nr. 28: Ved skønsbesigtigelsen var der anbragt en stor tung presenning over ovenlysvinduer, hvorved det ikke var muligt for SS at besigtige de udvendige forhold ved selvsyn. Hård til frisk vind ved skønsbesigtigelsen umuliggjorde forsøg med at fjerne presenning. Foto nr. 29: <u>Fotos fra KL</u> viser, at der er anvendt 2 stk. ovenlyskupler beregnet for montage med tagpaptag. Ved bagkant (skjult forhold nedefra terræn) er der udført en opkant med tagpap. Foto nr. 30: <u>Fotos fra KL</u>: For neden er der udført en blyinddækning der går ud over tagplader. Der kan endvidere ses nogle ældre reparationer med silikonefuge. De anvendte lyskupler er ikke "ulovlige" at anvende på en skrå flade, men der findes ingen Velux konstrueret inddækningsløsninger for tagbeklædninger med bølgeprofil. Foto nr. 31: Indvendigt i tagrum kan der ses konstrueret en "inddækningsunderlag", hvorpå der er svejst tagpap. Der kan ikke umiddelbart konstateres fugtskader på underlagsbrædder, eller på andet træværk.

	Foto nr. 32: Ovenlysvindue er lukket nedefra med to oplukkelige vinduer med speciallås. Foto nr. 33: Lysskakt i oplukket tilstand. Foto nr. 34: Der kan svagt anes et fugtspor lodret ned fra midtersprosse fra ovenlyskupler, hvor KL første gang observerede vandindtrængning. Foto nr. 35: På lyskuplens isolerede karm ramme, kan der konstateres mindre fugtaftegninger. Hvilket må anses for normal kondensdannelse ved en uisolaret karm. Der er ikke anført bemærkninger om forholdet i tilstandsrapporten.
Ad 2. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering, at selvom de anvendte ovenlyskupler godt kan anvendes som de er blevet (efter snak med Velux), må de betragtes som uhensigtsmæssige at anvende med den aktuelle tagdækning, da der ikke kan fås en færdig inddækning der passer til formålet. Ved anvendelse af de aktuelle ovenlyskupler kræves der særlig omhu med udførelsen af inddækninger. Det er skønsmandens vurdering at den udførte inddækning ikke er udført forsvarligt.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at det ikke kan bebrejdes BB ikke at have gjort bemærkninger til forholdet. Begrundelse: • Det er usikkert hvorvidt der har været visuelle tegn på fugtskader ved BB's besigtigelse. • Vandindtrængning viser sig først efter KL har beboet ejendommen i ca. et halvt år. • Inddækningen forneden af ovenlyskuplerne, hvor inddækningen er ført op over underliggende tagplader giver indtryk af at inddækningen er udført forsvarligt. • Tidligere lapninger ved inddækningen kan ikke i sig selv give anledning til mistanke om utætheder, da disse reelt kan stamme fra selve monteringen ved udførelsen. – Specielt da sælger ikke har opfyldt sin oplysningspligt og anført hvorvidt der tidligere har været utætheder.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen.

Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Nye ovenlyskupler med en færdig inddækning tilpasset den aktuelle tagdækning. Anslået omkostning ca. kr. 16.000
Ad 2. Forbedringer:	50 %
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt	Det findes bekymrende, at det ikke fremgår af sælgeroplysningerne at der tidligere har været vandindtrængning fra ovenlysvinduerne.
Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3. Manglende vindkryds/diagonalafstivning af tagkonstruktion.	Foto nr. 36: Tagflade set ovenfra viser at der forekommer en del "vinddiagonaler" i tagkonstruktionen i form af grat planker ved det afvalmede tag, samt kel planke ved skotrenden. Tagkonstruktioner med afvalmede tagflader anses normalt for tilstrækkeligt vindafstivet. Foto nr. 37: Diagonalt gående grat planker anses normalt som en "vinddiagonal".
Ad 3. Konklusion:	Tagkonstruktioner med afvalmede tagflader anses normalt for tilstrækkeligt vindafstivet. Selvom der er opstået revnedannelse i en række tagplader, som ofte kan være karakteristisk, hvor der er manglende vindafstivning, kan disse revner være opstået umiddelbart efter opførelsen hvor hele konstruktionen sætter sig.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at BB ikke har begået fejl ved ikke at have anført bemærkninger om manglende vindafstivning. Begrundelse: Tagkonstruktioner med afvalmede tagflader anses normalt for tilstrækkeligt vindafstivet.

Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ingen
Ad 3. Forbedringer:	Ingen
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Manglende gulvafløb i badeværelse for tilslutning af håndvask og bruseniche	Foto nr. 39: Badeværelse ved forældre afdeling bærer præg af at være udført senere, end selve husets opførelse i 1963. Det er mistænkeligt, at der ikke er et synligt gulvafløb, hvortil afløb fra håndvask og brusekabine kan få afløb. I det der kræves mulighed for rensning fra de to afløbsenheder (håndvask og bruseplads). Samt udførelse af vandlås for at modvirke lugtgener. Tilsyneladende er badeværelsegulv etableret af en ikke fagkyndig, som har ført gulvfliser hen over eksisterende gulvafløb. Hvilket sælger burde have været vidende om og dermed oplyst. Foto nr. 41: Fra kloaktegning hentet fra kommunens Byggesagsarkiv, fremgår det, at der oprindeligt har været udført et gulvafløb i det nuværende badeværelse. Gulvafløbet har bl.a. modtaget afløb fra oprindeligt badekar placeret langs vindue. BB har ikke anført bemærkninger om forholdet. Sælger har ikke anført bemærkninger om at gulvafløb er blevet skjult ved renovering af badeværelse.
Ad 5. Konklusion:	Det er fatalt, at eksisterende gulvafløb er blevet skjult af et lag gulvfliser. Da rensemulighed hermed er blevet fjernet. Risiko for overløb ved tilstopning i afløbet er derfor nærliggende.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at BB har begået fejl ved ikke at have bemærket det manglende gulvafløb. Begrundelse: De udførte afløb fra bruseniche og håndvask kan

	ikke i sig selv fungere uden en tilslutning via et gulvafløb med vandlås og renses mulighed – hvilket BB burde have konstateret. BB har anført at have fået udleveret tegninger af huset ved sin besigtigelse. Her kunne det have været konstateret, at der var angivet en signatur for et gulvafløb.
Ad 5. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	UN: Bruseniche og håndvask er ikke udført fagmæssigt korrekt, da de ikke er tilsluttet et fritliggende gulvafløb med rensesmulighed. Note: Såfremt håndvask og bruseniche er tilsluttet et afløb under gulv, må der forventes en nærliggende risiko for fugtbetinget følgeskade, såfremt afløb tilstopper. Forholdet bør undersøges nærmere.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Fjernelse af gulvfliser og fritlægning af eksisterende gulvafløb. Etablering af nyt flisegulv med vådrumsmembran og fald mod eksisterende gulvafløb. Anslået omkostninger ca. kr. 15.000,-
Ad 5. Forbedringer:	Ingen. Såfremt gulvafløb skal flyttes – da det tilsyneladende er placeret midt i badeværelsesgulv, vil dette være at betragte som en forbedring.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 5. Eventuelt	Ingen
Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 6. Manglende fliser under brusekabine, samt manglende fuger langs vægge.	Foto nr. 40: Foto af KL: Brusebund er vippet op, hvorved det fremgår at der ikke er udført gulvfliser under brusebund. Tillige fremgår det at gulv er udført som trægulv. Endvidere at afløb fra brusebund kun består af en tynd fleksibel afløbsslange – der må antages at være ført til skjult gulvafløb. <u>Alle forhold vist på fotos har været skjult for BB ved hans besigtigelse.</u> På bagsiden af skillevæg i soveværelse op mod brusekabine, kan der i et mindre område måles kraftig opfugtning.
Ad 6. Konklusion:	De manglende fliser under brusebund indikerer at badeværelset er udført af ikke fagmæssigt uddannet personer.

	De manglende fliser og den manglende fugetætning er en fatal mangel, da det giver nærliggende risiko for fugtbetingede følgeskader – hvilket også viser sig at være tilfældet.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at BB ikke har begået fejl ved ikke at have anført bemærkninger til de manglende gulvklinker under brusekabinen, samt den manglende fugetætning. Begrundelse: Forholdet har været skjult for BB ved denne besigtigelse og henhøre derfor under ejerskifteforsikringen, som bør dække skadeforholdet.
Ad 6. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bem.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ingen (forholdet må anses at blive udført under ubedringen af gulvafløbet. Herunder må det forventes at fugtproblem i skillevæg mod soveværelse langsom vil fortage sig).
Ad 6. Forbedringer:	Ingen
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 6. Eventuelt	Ingen
Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 8. Ulovlig brønd i skur.	Foto nr. 42: I tilbygget udhus (Litra B) er der en lukket kasse, som skjuler afløb fra tagrender. Det indsatte fotos fra KL viser det skjulte forhold, som ikke var visuelt tilgængeligt under BB's besigtigelse.
Ad 8. Konklusion:	Forholdet må betragtes som et skjult forhold, der høre under ejerskifteforsikringen
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering at BB ikke har begået fejl ved ikke at have anført forholdet i sin tilstandsrapport. Begrundelse: Forholdet har ikke været visuelt tilgængeligt for BB ved dennes besigtigelse..

Ad 8. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bem.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ingen
Ad 8. Forbedringer:	Ingen
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 8. Eventuelt	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 10. Fugt i gulvkonstruktion i værelse mod sydgavl.	Foto nr. 43: I tilbygget værelse, der er opført i tidligere udhus til carport, kan der konstateres kraftig opfugtning langs ydervæg under vindue. Opfugtningen giver anledning til en muggen lugt, som der vedvarende skal udluftes for. Værelset er ikke godkendt til beboelse, da lofthøjde bla. Er for lav. Inddragelse til værelse som beboelse fremgår heller ikke af BBR, eller af Byggesagsarkiv. Der kan ses at have været fastklæbet et væg til vægtæppe på gulvet. Foto nr. 44: Fugtmåling med en kapacitetsfugtmåler med intervallet 0 – 1000 viser en relativ kraftig unormalt opfugtning. Fugtniveauet falder til normalområdet inden for en afgrænsning af ½ meter fra ydervæg. Der kan ikke måles unormalt opfugtning i ydervæg, eller fodpanel. Foto nr. 45: Ud fra plantegninger hentet fra kommunens Byggesagsarkiv, vedr. tilbygning af vinkel i 1977, fremgår det at der ved carport mod syd (tv. I billedet) indrettes til udhus. Der findes intet materiale hvorefter det fremgår at udhuset indrettes til værelse (rød indramning) – Ej heller fremgår det nogen steder at der tilbygges til eksisterende værelse i gavl, hvorefter der indrettes soveværelse (blå indramning). Dog stemmer de opnåede ekstra kvm. tilsyneladende med nugældende BBR oplysninger på i alt 166 m². BB har taget forbehold for besigtigelse af gulv under væg til vægtæppe.

Ad 10. Konklusion:	Det er skønsmandens antagelse/gæt, at der ved inddragelse af det tidligere udhus til værelse, ikke er etableret et korrekt fugtsikret fundament ved væggen med vinduet.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at BB ikke har begået fejl ved ikke at have anført bemærkninger til det fugtige gulv langs ydervæg mod have. Begrundelse: • Fugtskader har ikke været visuelt tilgængelige under BB's besigtigelse. • BB har taget korrekt forbehold for ikke at have kunne besigtige forholdet.
Ad 10. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bem.
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ingen
Ad 10. Forbedringer:	Ingen
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 10. Eventuelt	Forholdet må antages som et skjult forhold der bør være omfattet af ejerskifteforsikringen.
Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 11. Generelt utætte tagrender.	Foto nr. 46: Tagrende samlinger er flere steder utætte oplyser KL. Hvilket ikke kunne verificeres ved skønsbesigtigelsen, da det ikke regnede. Foto nr. 47: En enkelt tagrende hjørnesamling er blevet udskiftet af sælger inden overtagelsen. Hjørnestykket er udskiftet med et større profil (12) end de eksisterende tagrenders profil nr. 11. Hvilket betyder at samlinger er tætnet med en del silikone. Foto nr. 48: Algedannelser omkring flere tagrendesamlinger, kan være indikation på vandudsivning over længere perioder.

	Under pos 1.6 tagrender har BB anført flg. Bemærkninger i sin tilstandsrapport: K2 Flere tagrendebeslag og tagnedløbsbeslag er rustangrebet. Nordvendt tagrende har bagfald. Der er flere stedvise utætheder i tagrende- og tagnedløbssamlinger. I en efterfølgende allonge, har BB anført: Ejendommen er blevet genbesigtiget d. 1-12-2016. Side 8. Pkt. 1.6 Tagrender/tagnedløb. (K2) Utætte hjørnesamlinger på tagrender er udbedret af sælger. Punktet kan derfor fjernes. Der vurderes ikke at være risiko for følgeskader
Ad 11. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering, at tagrender fortsat har utætte samlinger i en vis udstrækning og at der ikke er foretaget særlige/tilstrækkelige indgreb for at forbedre forholdene. Det er skønsmandens opfattelse, at selv om BB har anført i sin allonge, at Ejendommen er blevet genbesigtiget d. 1-12-2016. - må dette antages at være højest tvivlsomt, da tagrende ikke bære præg af at have været undergået en reparation. Det er skønsmandens opfattelse, at BB fejlagtigt har vurderet sælgers oplysninger om udført reparation, som sandfærdige og derfor har undladt at foretage en kontrolbesigtigelse. Det er skønsmandens opfattelse, at BB's allonge har givet KL en falsk illusion om, at alt nu var udbedret og der dermed ikke var risiko for en skadeudvikling med en skadefølge.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at BB har begået fejl ved på et falsk grundlag, at have indvilliget i at udskive en allonge der giver indtryk af, at tidligere beskrevet skader på tagrender på litra A, er blevet udbedret. Begrundelse: • Der er tilsyneladende ikke sket tilstrækkelige tiltag for udbedringer af utætheder ved tagrender.. • Der er en til vished grænsende sandsynlighed for, at BB ikke har genbesigtiget ejendommen, men blot har taget sælgers påstand om, at der var foretaget udbedring for pålydende.
Ad 11. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Som BB's oprindelige skadesbeskrivelse. BB skulle have undladt at anføre en allonge, som frigør skadesbemærkningen.

Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det er skønsmandens vurdering at en udbedring af utætheder ved tagrender kan udføres for ca. kr. 5.000,-
Ad 11. Forbedringer:	50 %
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 11. Eventuelt	Ingen