

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1: Terrænfald mod hus uden nedløbsbrønd/afløb. 2: Terræn langs garage i højere niveau end sokkel. 3: Gasbetonelementer i garage ikke understøbt. Væg i stue ikke pudset efter el-rille. 4: Tætning mod væg ved køkkenbord og ved bryggersbord mangler. Kantdækning af skab mangler. 5: Kalfatringsfuge mangler ved glasparti, garageport, døre. Vinduer/yderdøre kun grundmalet ej færdiggjort. 6: Loft i garage ikke brandsikret. Hems mangler gulv. Div. forhold vedrørende mangler ved lofter flere steder. 7: Betongulv under væg-væg tæppe i tilbygningsstue + værelse er ujævn. Betongulv i garage mangler pudslag. Gulvklinter partielt løsnet/skruk, udfald af fuger ved: pejs, køkken, entré og bryggers. 8: Vindskeder ikke beskyttet med dækbrædt el.lign. Ud-hængbrædder er forskellig på hovedhus og tilbygning. Fodblik mangler; undertag ikke ført til tagrende. 9: Afvanding af tagrende underdimensioneret; få nedløb. 10: Tagkonstruktion i gavl fejlkonstrueret; "hænger" pga. stor vægt. 11: Gulve/vægge i vådrum uden vedhæftning. Bagfald i bruseniche. 12: El.installation ikke færdiggjort. Ukendt eller ulovlige installationer.
Klagers påstand:	Sælger har tilbageholdt vigtige oplysninger overfor BB, som ikke har været tilstrækkeligt omhyggelig med sælgers oplysninger. Tilstandsrapport giver ikke indtryk af de mange fejl og mangler.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ikke yderligere bemærkninger, end anført skriftligt.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørvejr, solskin.
Øvrige forhold:	Huset er xxxxxxxx typehus, med aftale om selv-medbyg på beton-murer-el.installation. Senere har ejer (sælger) selv stået for tilbygning + garage og udvendige terrænbehandling.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Terrænfald mod hus uden nedløbsbrønd.	Fra vejkant er udført flisebelægning ned til garageport og mod hussokkel. Langs sokkel er udført stenbed, (foto 1+2+3+14+15). Der ses ikke afløbsrender eller nedløbsbrønde. Der er ikke fugtskader i murværk. Det er ikke oplyst, om der evt. er etableret omfangsdræn. Stor niveauforskel fra vej til indgang/sokkel.
Ad 1. Konklusion:	Som terræn fremstår d.d. skønnes der at være risiko for, at nedbør kan trænge ind i garage og samles foran hus. Stenbed kan ikke i sig selv bortlede vand uden at have forbindelse til afløb.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Terrænelægning og afløb indgår ikke i HE-o, men risiko for skader på bygninger bør oplyses i TR under pos. 1.1. med karakter "K2". Evt. note om undersøgelse af afløbsforhold.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Såfremt der ikke er omfangsdræn eller afløbsrør skjult under fliser, skønnes etablering heraf til ca. kr. 8 – 10.000.- kr. Nødvendig og påkrævet foranstaltning skønnes ikke at være forbedring.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2.:Terræn langs garage i højere niveau end sokkel:	Fra oprindeligt terræn langs garagemur er der fyldt op således, at murværk er dækket ca. 1 – 1½ meter op. (foto 4+5+6+15+16). Der ses fugtskjolder i murværk (foto 4+5+6). Ukendt om der er udført sikring af jordtryk mod murværk. Der er ikke <u>synlige</u> tegn på anvendt fugtspærre. Indvendigt i garage er der ikke konstateret fugt- eller tryk-skader.
Ad 2. Konklusion:	Iflg. tegning (bilag X) er konstruktionen ikke forberedt med henblik på at virke som støttemur mod jordtryk og jordfugt. Der ses ikke opstået skader som følge af jordtryk. Murværk i kontakt med jord opfugtes periodevis.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	TR bygn. B pos. 1.1 "K1 – noget af facaden er jorddækket opfyldt med sten og sikret med murpap".(BB oplyser, at sælger gav information om, at der <u>er</u> udført fugtsikring). "K2" med risiko for yderlige fugtskade i murværk skønnes mere dækkende. Manglende kendskab til tryksikring kunne være nævnt i note; evt. med forslag til "UN".
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ukendt om der er etableret delvis fugtspærre og/eller støtteforanstaltninger. Opgravning, påsætning af fugtspærre, og nødvendig støtteforanstaltning skønnes mellem 12.000 – 16.000.- kr.
Ad 2. Forbedringer:	Ingen.
Ad 2. Eventuelt:	BB oplyser, at sælger professionelt beskæftiger sig med anlægsarbejder; herunder flisebelægning.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3. Gasbetonelementer i garage ikke understøbt. El-rille i væg ikke pudset.	a): Letbetonelementer mod tilbygning er opklodset på K-kiler og mursten (foto 7). Alle indvendige vægge i garage er ufærdige; (Den udførte for-spartling er udført senere af KK). b): I væg fra stue til værelse(buet åbning) er rille for el.kabel ikke korrekt udspartlet efter rillefræsning.
Ad 3. Konklusion:	a): Der ses ikke opstået skader, men understøbning burde være udført straks efter opsætning. Indvendigt fremstår garagen generelt som ufærdigt. b): Skønnes ikke at være skade, men ufærdig vægbehandling før maling.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	a): TR B pos. 3.6: "<i>K1 letbetonelementer i garage er ikke spartlet</i>". Manglende understøbning og øvrige tilstand burde være nævnt evt. suppleret af note om, at garagen generelt ikke er færdiggjort. b): henvisning til "generel vurdering".
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	a): i forbindelse med andet arbejde max. kr. 500.- b): ingen udbedring.
Ad 3. Forbedringer:	a): fuld forbedring.
Ad 3. Eventuelt:	
Generelt om ejendommen	Flere af de efterfølgende klagepunkter omfatter enten manglende færdiggørelse eller håndværksmæssigt dårlig eller "uheldig" udførelse. Forhold af denne art skønnes ikke i sig selv at udgøre <i>skader</i>, <i>risiko for skader</i> eller <i>funktionssvigt</i>. Imidlertid skønnes "Generelle kommentarer til bygningernes tilstand" side 5 misvisende.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 4. Tætning mod væg bag køkkenbord og bryggersbord. Afdækningsplade på skab mangler.	a): Køkkenbord og bryggersbord er støt op mod bagvæg uden anvendelse af elastisk tætning eller anden kantsikring. Der ses ikke opstået skader. b): Afdækningsplade på skab i værelse mangler laminatkant.
Ad 4. Konklusion:	a): Uden kantsikring kan vand trænge ned bag skabs-elementer med risiko for fugtskade. b): Skønnes manglende "finish" ved montage.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Hvorvidt det var åbenlyst synligt xx.xx.03 afhænger af tilfældighed og evt. frastilling af indbo på bordplader. Skønnes nærmest som <i>skjult risiko</i> .
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Efterfugning ca. kr. 500.-
Ad 4. Forbedringer:	Ingen

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 5. Kalfatringsfuger over glasparti, garageport og døre: Karmpartier mangler færdigmaling.	a): Mellem murværk og karmpartier er anvendt elastisk fugemateriale. Langs overkant vinduesparti i gavl (foto 12) og under markise er ikke anvendt fugemateriale. Tilsvarende ved garageport og yderdøre. Der ses ikke opstået skader. b): Vinduer/yderdøre grundmalet og ikke færdigbehandlet.
Ad 5. Konklusion:	a): Det kan ikke afgøres, om der på anden vis er skabt tætning bag beklædning. Risiko for indsvivning skønnes minimeret på grund af tagudhæng. b): Forholdet skønnes manglende færdiggørelse.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	a): Manglende fuger er ikke <i>skade</i> , men kan være <i>nærliggende risiko for skade</i> i overskuelig tid, hvis der ikke sikres god tæthed, dermed "K2". Kunne være bemærket særskilt eller i forbindelse med en generel vurdering af bygningers manglende færdiggørelse. b): Skønnes ikke skade, men manglende færdiggørelse.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	a): Fugning ca. kr. 1.000.-
Ad 5. Forbedringer:	ingen

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 6. Loft i garage ikke brandsikret. Mangler ved loft i hems. Diverse mangler/fejl ved lofter:	a): Brandsikring mellem garage og beboelse ses ikke udført; enten ved brandsikring af loft og lem eller loft ind mod bolig. Manglende færdiggørelse generelt. Anvendelse af 1 lag gipsplader ses ved udsikring til loftsroset, når hæveport ikke er skubbet helt op. Beklædningsplade mod bolig er senere påsat af KK. (Foto 10+11). b): Hems i værelse er uden gulv. (KK+BB oplyser, at der ikke var særskilt oplysning om "hems" og ingen stige hertil). c): Loftsbrædder i bryggers, stue, værelser enkelte steder for korte; skjules ikke af skyggelister. Skyggelister i bryggers ikke tilstrækkeligt fastholdt. Gipspladelofter køkken, stuer, overgang tilbygning er ikke korrekt forseglet/spartlet således, at der opstår revner. Skyggelister er af forskellig størrelse og groft behandlet; eller der mangler dele af lister.
Ad 6. Konklusion:	a): Korrekt brandsikring er ikke udført jfr. BR-98 (ikke oplyst år for byggetilladelse til garage/tilbygning). b): Såfremt "hems" blot er ufærdigt loftsrums kræves der ikke egentligt gulv. c): Alle forhold skønnes af kosmetisk art uden i sig selv at være skader.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	a): Det kan ikke afgøres d.d. om det var "åbenlyst" ved besigtigelsen. Ulovlighed skal kun bemærkes såfremt det er åbenlyst ulovligt. b): Skønnes ikke skade/risiko for skade at bemærke. c): Skønnes ikke skader/risiko for skader.
Ad. 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	a): se under klage ad 10.b. b+c): ingen
Ad 6. Forbedringer:	a): ingen: Burde være udført

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 7. Betongulv under væg-væg belægning i tilbygnings stue og værelse er ujævnt. Gulv i garage ved port ufærdigt. Div. fodlister mangler. Klinkegulve med svigtet vedhæftning og i bryggers manglende udlægning:	a): Spartling af betonklaplag under tæppestof i tilbygnings værelse og stue er ujævnt udført. Ved betrædning mærkes ujævnhed. b): Betongulv i garage foran port mangler færdigstøbning. c): Fodpanel i stuetilbygning ikke udført pænt "på gering". Der mangler fejliste. d): Klinkegulve i forstue, køkken, bryggers og pejs partielt løsnet fra vedhæftning, "hule" eller med udfald i fuger. I bryggers er klinker ikke lagt helt ind under skabe og el.apparater.
Ad 7. Konklusion:	a): KK har pålagt nye belægninger. På blotlagt sted ses, at spartling ikke er korrekt udført. b+c): skønnes manglende færdiggørelse. d): Stor del af klinkearealer er løse således at fuger også skades. Kan skyldes for tidlig påsat gulvvarme efter lægning.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	a): Konstatering af ujævnhed skønnes tilfældigt. I TR ad 2. er der taget forbehold for konstruktion under belægning. b+c): skønnes ikke skader at bemærke. d): TR omtaler kun: "<i>K1 – klinkegulv i entré har hultlydende klinker/manglende vedhæftning til underlag</i>". Det skønnes, at der i køkken, bryggers og ved pejs også var samme situation ved besigtigelsen. Forhold skønnes funktionssvigt og dermed "K2". Manglende klinker i bryggers er ikke skade, men da det er synligt, kunne det bemærkes i note og under generel tilstand.
Ad. 7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	a): Korrekt spartling før nye tæpper blev pålagt ca. kr. 5.000.- d): Omlæg af og med samme fliser, fugning uden afmontager ca. kr. 30.000.- ; afhænger af detailprøvning af vedhæftning.
Ad 7. Forbedringer:	a + d: Ingen

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 8. Vindskeder mangler afdækning. Udhængsbræt mangler i garage og udhængsbrædder forskellige. Fodblik mangler Undertag ikke ført til tagrende.	a): vindskeder er uafdækket. (Foto 12) b): udhængsbræt mangler i garage (foto.13) og brædder afviger fra hovedhus; (høvlede og ikke ru). c): Undertag ført ud under tagrende på hovedhus.
Ad 8. Konklusion:	a): Det kan ikke visuelt afgøres, om der er risiko for nedsivning, da samling med undertag er skjult. Ved imprægneret træ skønnes der ikke nærliggende risiko for skader. b): skønnes manglende færdiggørelse og håndværksmæssig udførelse. c): Iflg. xxxxxx tegning (bilag Y) er undertag ikke ført til tagrende, hvilket begrundes med de anvendte tætte tagsten.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	a+b): Ikke skader; manglende færdiggørelse. Kan bemærkes under generelle bemærkninger. c): Skønnes ikke behov for bemærkning.
Ad. 8. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	ingen
Ad 8. Forbedringer:	ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 9. Tagrender underdimensioneret og utæt samling af rende:	Efter udført tilbygning er tagrender og nedløb ændret. Der er for få tagnedløb til at modtage vand fra de store tagflader. Der er ingen synlige tegn på tidligere overløb. (Foto 14+15+16). Hjørnesamling ved terrasse har været utæt, men er af KK tætnet.
Ad 9. Konklusion:	Ved kraftige regnskyl kan der ske overløb med risiko for skade på bygning, da der er for få nedløb.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er synligt og udtryk for funktionssvigt; dermed bør "K2" være anvendt; evt. med note.
Ad. 9. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Etablering af ekstra tagnedløb og ændring af hældning på tagrender ca. kr. 12.000.-
Ad 9. Forbedringer:	Skønnes til max. kr. 4.000.-

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 10. Tagkonstruktion hænger. Undertag over tilbygning	a): Tagudhæng over tilbygningsgavl "hænger"; har nedbøjning (foto 12+17.) Udhængs- og vandrette dækbrædder er skæve. Det er ikke umiddelbart synligt, at der mangler tagremme ført ud i gavl-udhæng. b): Undertag-folie i samling med skotrender (garage og tilbygning) Sluttes ikke tæt og udgør ikke brandsikring mod bolig (foto 8+9).
Ad 10. Konklusion:	a): Tagkonstruktion er udført uden udragende dragere i kip og ved mure. Kun lægter i udhæng bærer tung tagdækning. Dermed er der opstået nedbøjning over gavlen. Der er risiko for, at nedbøjning vil forværres med skader til følge. b): Tagdug skal sikre mod nedbør ved overgang skotrendeblik-tagsten. Brandsikring ("lejlighedsskel") mellem garage og bolig er krav iflg. bygn. reglement. (Se klage ad. 6 a.).
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	a): Skævhed i udhængstræ er tydelig. Nedbøjning af taget kan ses fra vejen ved "helhedssyn" og dermed indikere et problem, hvis årsag kan være vanskeligt at vurdere. Derfor kunne "UN" være anvendt. Årsagen skønnes at være skjult fejl med nærliggende risiko for skader. b): Fra loftslem er det vanskeligt at se, om tagdug sluttes korrekt tæt; forudsætter udvendig aftagning af tagsten. Manglende brandsikring mod bolig kan ses fra loftslem. Skønnes åbenlys ulovlighed. (Forholdet skal vurderes sammen med ad.6).
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	a): Etablering af bærende konstruktion kræver af/påmontage af tagdækning, udhæng etc. Skønsmæssigt kr. 20 – 30.000.- udført i forbindelse med andre håndværksmæssige udbedringer af huset. b): Etablering af brandsikring/lejlighedsskel; ca. kr. 10.000.-
Ad 10. Forbedringer:	a): Udbedring af konstruktionsfejl giver ikke forbedringer. b): Etablering af manglende lovlighed skønnes ikke forbedring.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 11. Gulve og vægge i vådrum med svigtende vedhæftning. Bagfald i bruseniche. En forkert placeret flise i spa-bad. Tvivl om vådrumsikring.	a): Flere gulvklinter i spa-baderum mangler vedhæftning eller er "hule" ved bankning. Fugning langs kanter er efterfuget med silicone og har mindre fugeslip. b): Enkelte vægfliser i spa-bad "hule" ved bankning. En enkelt vægflise er opsat uden forbindelse til mønstret. Hjørnefuger er ikke med synlige elastiske fugning. c): Gulv i bruseniche har lunke før afløbsrist. (Foto 21).
Ad 11. Konklusion:	a): Løsning af klinter giver risiko for nedsivning med skader på indstøbte rør etc. Det ses ikke, om anvendt elastisk fugemasse er sket som følge af svigt i oprindelig konstruktion. b): Flisemønster i vægge er rent kosmetik. Løsnede vægfliser kan på sigt føre til indsivning. Det er ikke oplyst, hvornår forældrebaderum er renoveret. <i>SBI-anvisning 169</i> blev afløst af <i>By-Byg anvisning 200</i> pr.01-11-01 med krav om "vådrumssikring". c): Lunke er d.d. synlig, da kalkaflejring kan ses foran afløb.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	a+b): Stikprøvevis bankning på gulv/vægge kunne afsløre "skruk" i klinter/fliser. Dermed "K3"-skader under gulv og vægge. "Forkert" placeret vægflise skønnes rent kosmetik. c): Det kan d.d. ikke påvises, om lunke var synlig ved besigtigelsen. Afhænger af om der var synlige aflejringer. (Sælger skal oplyse om driftsforhold med afløb).
Ad. 11. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	a+b): I det omfang løsnede fliser/klinter kan optages intakte, sker fastgørelse og efterfugning overalt incl. diverse hjørnefuger. Ca. kr. 12.000.- c): udskift af gulv i bruseniche med tilsvarende klinter; ca. kr. 6.000.-
Ad 11. Forbedringer:	a+b+c: Ingen forbedring.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 12. El.installationer ikke færdiggjort ved el.tavle. Ukendt placering af halogentransformere. Løse stikkontakter. Defekter ved køleskab.	Forhold vedrørende køleskabs funktion og svigt ligger udenfor HE-ordningen. Halogenlamper er uden tilgængelige transformere. Stikkontakt ved køkkenbord er løsnet; (kan ikke fastgøres iflg. el.installatør).
Ad 12. Konklusion:	Evt. ulovlige installationer uden synlige tegn på skader ligger udenfor HE-ordning.
Ad 12.. Fejl og forsømmelser:	Det forventes ikke, at stik-armaturer efterprøves. Derved kan det defekte stik overses. Sælger bør under gennemgang af huset udspørges af BB om placering af transformere, såfremt de ikke er åbenlyst tilstede.
Ad 12. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Skønnes ikke muligt at anslå. Skal udføres af aut. installatør.
Ad 12.. Forbedringer:	ingen
Ad 12. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der skønnes ikke at foreligge grundlag for at kunne indgå forlig.
Ad 12. Eventuelt:	(Ud fra rapport pr. xx.xx.04 fra KK's tekniske rådgiver og ejerskifteforsikringsselskabets opgørelse pr. xx.xx.04, er de nævnte klagepunkter søgt opgjort ovenstående).