

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Gulve og vægge i huset har sat sig. 2. Ulovligt kloakarbejde i kælder under badeværelse, samt i bruseniche. 3. Fuger er utætte i hele badeværelset,
Klagers påstand:	KK mener ikke at tilstandsrapporten udarbejdet af BB gav oplysninger omkring de nu konstaterede problemer med huset. KK oplyser, at man først blev klar over problemerne i xxxxxx måned i år (2004), da man skulle have lagt nyt gulv i stuen og her fik at vide, at det ikke kunne lægges på normal vis på grund af skævheder i gulvet. Under processen med omlægning af gulvkonstruktionen, hvor hele gulvet blev taget op, blev det endvidere konstateret at der "fossede" vand ud omkring bunden af brusenichen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB mener at hans udførte tilstandsrapport i tilstrækkeligt omfang beskriver de skader som i dag kan konstateres i ejendommen. Endvidere oplyser BB, at da han udførte tilstandsrapporten, blev sælger stærkt utilfreds med at BB ville anføre en UN karakter med hensyn til bygningens skævheder/sætninger. På den baggrund blev der aftalt et møde med sælger og den muremester som havde opført tilbygningen i 19xx. Han havde oplyst at man allerede dengang kunne konstatere skævheder i bygningen og han ved mødet i xxx/xxx. 2002 ikke mente at disse havde udviklet sig yderligere. BB fastholdt dog sin karakter med UN, men tilføjede nogle bemærkninger herom under "noter".
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Ingen erindring.
Øvrige forhold:	Der er ikke tegnet ejerskifteforsikring. Det er skønsmandens opfattelse, at der enkelte steder i BB's tilstandsrapport er anvendt for milde karakterer. Blandt andet følgende steder: Pos 2.6 Ventilation: Karakteren K1 er anvendt, hvor

	karakteren K2, eller K3 burde have været anvendt, da der kan måles opfugtning og konstateres områder med skimmelsvamp i krybekælder. Pos 8.3 Skotrender/inddækninger: Karakteren K1 er anvendt, hvor karakteren K3 burde have været anvendt, da der kan konstateres skader/defekter i en bygningsdel, som kan/har medført skade på anden bygningsdel.
--	---

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
1. Gulve og vægge i huset har sat sig.	Ejendommen som er et "Succes" typehus, er opbygget med lette elementer i bagmur og i skillevægge. Gulv konstruktion er opbygget med elementkassetter båret på jernbetonbjælker. Jernbetonbjælkerne er sektionsoptaget og understøttet i enderne af et nedstøbt/nedgravet betonrør i ukendt dybde. Ved skønsmandens besigtigelse var der foretaget ombygning af hele gulvkonstruktionen i stuen og der blev forevist og udleveret billeder af arbejdet (se vedlagte bilag). Opklodsninger af nye gulvstrøer på eksisterende jernbetonbjælker indikerede at der har været tale om sætninger i størrelsesorden 4–5 cm – se foto nr. 6 og 7. I entré gulv op mod badeværelset kunne der endvidere konstateres fjedrende gulv ved almindelig gangbelastning. I køkkengulv kunne der konstateres hældning i gulv, ned mod det punkt – som beskrevet i tilstandsrapporten: - "omkring indvendigt bygningshjørne mellem oprindelig bygning og tilbygning" – Udvendigt kunne der konstateres sætninger i bygningen, som gav sig udslag i at tagfladerne på hovedhuset og på den overdækkede terrasse hældede mod et lavpunkt mellem de to bygninger - se foto nr. 13. (samme punkt som beskrevet i tilstandsrapporten). I krybekælder kunne der konstateres svind og sætningsrevner i sammenstøbningsmørtlen ved bjælke

	understøtninger, som må antages at være relative harmløse. Større åbning foroven i revnevidden indikerede en mindre "vinkeldrejning" som følge af sætning i efterfølgende betonrørsunderstøtning – se foto nr. 6. Der kunne ikke konstateres revner i jernbetonbjælkerne i de bærende felter – se foto nr. 7. Ved skønsmødet kunne der ikke findes tegn og indikationer i bygningen på, at der er tale om fortsatte sætninger. - Facader var blevet filset af ny ejer KK og der var ikke i denne forbindelse opstået revnedannelser i pudsede flader.
Ad 1. Konklusion:	Det er skønsmandens opfattelse, at de påklagede sætninger i ejendommen er de samme som beskrevet i BB's tilstandsrapport af xx.xx. 2002. Det er endvidere skønsmandens opfattelse, at det fjedrende/gyngende gulv i entréen, kan have udviklet sig i de over 2 år der er gået fra tilstandsrapportens udførelse. I det de i tilstandsrapporten påpegede defekte fuger i brusenichen, ikke straks har været udbedret.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens opfattelse, at BB's tilstandsrapport er korrekt og retvisende karakterangivet med karakteren UN - og beskrevet i både bemærkningsfeltet, samt under noter.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Under de foreliggende omstændigheder, hvor gulvet i stuen, hvor skaden har været mest udbredt, er udbedret, finder skønsmanden ikke anledning til at udrede for skønnede omkostninger.
Ad1. Forbedringer:	
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad1. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
2. Ulovligt kloakarbejde i kælder under badeværelse, samt i bruseniche.	Jævnfør foto nr. 9, 10 og 11, kan der i krybekælder konstateres anvendelse af VA godkendte afløbsrør under badeværelse. Under bruseniche kan der ses en interimistisk udførelse af indstøbningen af afløbet. Der kan her konstateres kraftig fugtgennemsvivning – se foto nr. 9. Foto nr. 11 viser anvendelse af en dobbeltmuffet VA godkendt rørbøjning. – (af hensyn til sikkerhed omkring tæthed ved rørsamlinger, anvendes afløbsrør normalt kun med en muffleende i afløbsrørets "modtageende" i spildvandets strømningsretning. Men det modsatte kan lovligt forekomme, når der tages behørig hensyn til tæthed i rørsamlingen, som bl.a. forekommer i de muffeløse afløbsrørsystemer som er godkendte til formålet. Hvilket skønnes at være anvendt i det aktuelle tilfælde). Der kunne ikke konstateres utætheder i den aktuelle samling. Foto nr. 8 viser at den forsænkede bruseniche bund er blevet ombygget. BB oplyste, at forrige ejer havde fået foretaget dette arbejde, som følge af problemer med den oprindelige gulvkonstruktion i brusenichen. Gulvkonstruktionen i dag består af en vandretliggende gasbeton vægelement, som hviler på nogle opmurede fundamentspiller af Lecablokke. Selvom gasbeton vægelementet ikke er beregnet for, eller kan forventes benyttet i en vandret position, kan der ikke pt konstateres hverken fugtskader, eller revnedannelser, udover de omtalte omkring gulvafløbet. Det må derfor antages at gasbetonelementet er anvendt som en slags understøttende forskalling for en ovenliggende armeret betonstøbning, som danner den egentlige bund i brusenichen. Hvilket bekræftes af at brusenichebunden virker fast ved almindelig personbelastning.
Ad 2. Konklusion:	Det er skønsmandens opfattelse, at der ikke forekommer ulovlige afløbsinstallationer under badeværelse, udover den ikke håndværksmæssige korrekte indstøbning af afløbet fra brusenichen. De konstaterbare utæthed må antages at kunne -, samt i

	et ukendt omfang, at have forvoldt fugtbetinget skader i tilstødende konstruktioner (gulvkassetter). (pt er der kun tale om opfugtning i nyudlagte gulvstrøer i det nye stuegulv. Hvorvidt der rent faktisk var en følgeskade i det fjernet gulv, som kan tilskrives det utætte gulvafløb, kan skønsmanden af naturlige årsager kun gisne om). Det må endvidere bemærkes, at der nu er gået ca. 2½ år fra tilstandsrapportens udførelse og at det må forudses, at forholdene kan have udviklet sig i betydeligt omfang siden da. Med hensyn til den udførte konstruktion under brusenichen, er det skønsmandens opfattelse, at der ikke umiddelbart kan ses konstruktive problemer i denne. Modsat det øvrige badeværelsegulv, som fortsat består af de oprindelige trækassetter, virker gulvet her mere ustabil og har resulteret i revnet kantfuge mellem væg og gulv. Endvidere stedvist i mangelfuld vedhæftning af gulvfliser, samt i revnet fuger. Hvilket ligeledes må forventes at have udviklet sig i de 2½ år der er gået, siden tilstandsrapportens udførelse.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens opfattelse, at der ikke er anledning til bemærkninger af afløbsinstallationerne, udover hvad der er nævnt i BB's tilstandsrapport af xx.xx. 2002, under pos 9.3. - Dog finder skønsmanden at karakteren K3, burde have været anvendt i stedet for den angivne K2 karakter. I det der vil være risiko for skade på anden bygningsdel. Med hensyn til gulvkonstruktionen under brusenichen er det skønsmandens opfattelse, at der ikke er anledning til bemærkninger her. Endvidere finder skønsmanden ikke det med, "en til vished grænsende sandsynlighed", kan dokumenteres, at der for 2½ år siden kunne konstateres problemer i det øvrige badeværelsegulv.
Ad. 2. Overslag over udbedningsudgifter incl. moms :	Det er skønsmandens opfattelse, at badeværelset generelt er i en sådan stand, så en større renovering/ombygning må være foranstående. Isoleret set vil en korrekt og tæt tilstøbning af gulvafløbet skønsmæssigt kunne udføres for ca. kr. 2.500,- (herunder omlægning af "tilsvarende" fliser omkring afløb. Såfremt operationen nødvendiggør udskiftning af øvrige fliser i brusenichebunden, kan dette betragtes som forbedring og medregnes derfor ikke).

Ad 2. Forbedringer:	Det er skønsmandes opfattelse i det aktuelle tilfælde, at der ikke er tale om forbedringer, men alene en udbedring af bestående forhold.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
3. Fuger er utætte i hele badeværelse	Vægfliser er opsat på en let vægkonstruktion af plademateriale. Jævnt fordelt over flisevægge i bruseniche kunne der konstateres større og mindre revner i flisefuger. – se foto nr. 2. Ligeledes kunne der konstateres revnet kantfuge mellem væg og gulv i brusenichen modsat afløb og blandingsbatteri – se foto nr. 3. Hul lyd ved bankning indikerede flere steder mangelfuld vedhæftning af fliser til underlag. Der kunne måles opfugtning i brusenichens væg ind mod stuen – se foto nr. 4.
Ad 3. Konklusion:	Det er skønsmandens opfattelse, at den lette vægkonstruktion er en del af årsagen til de konstateret forhold som beskrevet ovenfor. Endvidere finder skønsmanden, at arbejdet i forbindelse med udskiftning af hele gulvkonstruktionen i stuen, kan have haft en betragtelig andel af de nu konstaterbare skader og mangler ved fliser og fuger.

	Skønsmanden hæfter sig her ved KK's udtalelser om, at det netop var under arbejdet med udskiftning af gulvet, det blev konstateret, at vandet fossede ud forneden i siderne fra badeværelsesgulvets brusenichedel ved benyttelse af dette. Det er skønsmandens opfattelse, at den nu konstaterbare opfugtning i omkringstående vægge til brusenichen i et vist omfang kan have været tilstede ved BB's besigtigelse for 2½ år siden, men at de i den forløbne periode har udviklet sig i betragteligt grad, da der ikke i tilstrækkeligt omfang har været foretaget udbedringer af de i tilstandsrapportens påpegede skader. BB's tilstandsrapport angiver under pos 9.2 Vægkonstruktion/-beklædning, følgende: - K1: <i>"Enkelte løse vægklinker på badeværelse".</i> Og under pos 9.3 Fuger, følgende: - K2: <i>Elastiske fuger i bruseniche har lidt slip og samlingen ved gulvafløb er ikke håndværksmæssig korrekt udført".</i>
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens opfattelse, at de på besigtigelsestidspunktet konstaterbare skader, i rimelig grad har været beskrevet i BB's tilstandsrapport. Dog finder skønsmanden at de anvendte karakterer er for milde og at karakteren i begge tilfælde burde have været K3, da der ved defekter i den aktuelle vådrumszone, vil være risiko for følgeskader på anden bygningsdel.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det er skønsmandens vurdering, at badeværelset er behæftet med en del uhensigtsmæssige - og ikke tidssvarende konstruktioner, som dels relatere sig til opførelsestidspunktets konstruktionsmetoder, samt efterfølgende foretagne udbedringer. Der må derfor forudses, at badeværelset stort set helt bør ombygges for, at kunne leve op til nugældende standard og krav. Det er derfor skønsmanden vurdering, at en stor del af omkostningerne må betragtes som forbedringsarbejder. Skønnede omkostninger for nyt badeværelse (i rimelig og tilsvarende standard) kan sættes til ca. kr. 105.000,-
Ad 3. Forbedringer:	Det er skønsmandens vurdering at forbedringsandelen skønsmæssigt kan sættes til ca. kr. 95.000,-

Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt	ingen