

SKØNSMANDENS ERKLÆRING	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:

Oversigt over klagepunkter:**Bygning A – beboelse.**

1. Råd i udv. trætrappe; Tidl. udv. kælder trappe defekt.
2. Fugtproblemer i kælder (vægge og gulv)
3. Revner, defekter og mangler ved yder- og inder-vægge.
4. Generel mangelfuld fugetætning omkring vinduer og døre. Gl. nedbrudte kældervinduer.
5. Mangler og fejl ved loftsbeklædninger og etage- adskillelser.
6. Råd i trægulvkonstruktion samt skævheder og lunger.
7. Fejlkonstrueret indv. trappe.
8. Fejlkonstrueret undertag; manglende fugleklodser ved tagfod; dårlig loftsisolering; mistanke om utilstrækkelig tagrumsventilering og mistanke om defekt/manglende dampmembran.
9. Utæthed ved gulv- og vægbeklædning i bade-værelse.
10. Fejl og mangler ved gasinstallation, gulvafløb i badeværelse i kælder samt varme- og vand-installation.

Bygning B – Garage

1. Fugt og revner i facadepuds. Mangler ved pladebeklædning v. dørfals.
2. Råd i flere vinduer; manglende sålbænkekonstruktion og manglende fugetætning.
3. Kondensproblemer ved metalpladetag; mangler og defekter ved tagrender og tagnedløb; manglende vindskeder; manglende færdiggørelse af loftsisolering; mistanke om underdimensionering af tagkonstruktion; manglende fugleklodser; fastgørelse af tagrygning.

Ovennævnte 14 klagepunkter er et koncentrat af oprindelig mellem 40 og 50 klagepunkter, som er beskrevet i klagers (xx) 5 sider lange skrivelse af xx.xx. 2005. Inden besigtigelsen blev samtlige punkter gennemgået af de tilstedeværende, og der var enighed om at ovennævnte koncentrat er dækkende for klagens omfang.

Klagers påstand:

Klager har oplyst, at huset blev købt d. xx.xx.2004. De var 1. gangs købere. Ejendomsmægler xx fra xx viste huset frem. Ved købet blev der givet et nedslag på kr. 80.000,00.

Klager er generel af den opfattelse, at der i forbindelse med handlen er blevet forholdt meget væsentlig oplysninger om ejendommens reelle dårlige tilstand, som skyldes en meget mangelfuld og vildledende tilstandsrapport. Mange skader er enten ikke beskrevet eller fejlagtigt/forkert beskrevet. Karaktergivningen er i mange tilfælde vildledende/forkert. Der henvises i øvrigt til klageskema og supplerende beskrivelse af de enkelte klagepunkter fra xx, sagens bilag A..

Med baggrund i ovennævnte mener klager, at den bygningssagkyndige er erstatningsansvarlig og burde dække udgifterne ved forskriftsmæssig afhjælpning af manglerne, herunder selvriskoen ved de mangler, som dækkes af ejerskifteforsikringen – sagens bilag B.

Den bygningssagkyndiges forklaring:

Indklagede/B.B. afviser klagen og påpeger bla. at huset er fra 1909 og at eftersynet er foretaget under hensyntagen hertil. Det er endvidere fremført, at huseftersynet er baseret på en visuel besigtigelse og at funktion af el- og vvs ikke er omfattet af eftersynet.

Det blev endvidere fremført, at klagen først er fremsat over for den bygningssagkyndige næsten et år efter huseftersynet d. xx.xx..2004. BB mener, at huset var pudset og gulmalet ved besigtigelsen. Mener i øvrigt, at der var tale om et pænt, renoveret hus fra 1909, som var istandsat af sælger, der var tømrer. Fremfører endvidere, at klager inden købet burde have opdaget, at garagen ikke var færdiggjort.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:

Tørt, let vind, ca. 15°.

Øvrige forhold:

Klager har oplyst, at ulovlig gas installation er udbedret i henhold til fremlagt faktura fra xx VVS.

Det er endvidere oplyst, at de klagepunkter (e,f,g,i,k og p) primært omfattende ulovlige el-installationer og som er omfattet af anmeldelsen til ejerskifteforsikrings-selskabet xx, ikke er medtaget i nærværende klage.

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
---------------	---------------------------------

Ad 1. Udv. trapper.

Trappe mod vest ved fordør består af en ældre åben trætrappe. Trappen er af simpel konstruktion og virker generelt lidt nedslidt/nedbrudt.

Tidligere udv. kældertrappe i sydvendt overdækning må anses at være nedlagt.

Ad 1. Konklusion:

Trætrappen har ingen egentlige funktionssvigt, men virker lidt ustabil. Trappens simple konstruktion indebærer behov for hyppig vedligehold og måske snarlig udskiftning.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:

Trappens kvalitet svarer nogenlunde til husets øvrige generelle tilstand.

Da der ikke er tale om konstruktionssvigt el. nærliggende risiko herfor har den bygningssagkyndige ved ikke at nævne trappen i TP efter skønsmandens opfattelse ikke begået fejl el. forsømmelse.

M.h.t. tidligere udv. kældertrappe, anses det ikke for en forsømmelse, at dette ikke er nævnt i TP. Det kan umiddelbart konstateres.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter

Intet.

Ad 1. Forbedringer

Intet.

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ingen.

Ad 1. Eventuelt

Ingen.

----- 0 -----

2. Kælder

Som det fremgår af billedserien, er kældergulvet beliggende ca. 100 cm u. terræn. Det omgivende terræn er ikke udpræget lavtliggende og virker tørt.

Kælderen er tilsyneladende støbt i beton og pudset udv. og indv.

Udv. fremstod høj kælderydervæg (sokkel) nypudset, men ellers ubehandlet.

Flere steder i kælder var der opsat interimistiske stolper under etage bjælke lag som erstatning for piller el. murede vægge.

2. Konklusion:

Ved besigtigelsen af kælderen kunne det umiddelbart konstateres, at der især nederst var mørke aftegn,

pudsafskalninger og andre defekter i form af manglende reparation af huller, beskadigelser og revner. Enkelte steder var der revner mellem tværgående skillevægge og kælderydervægge. Skorsten og tilstødende vægge/gulv havde meget mørke aftegn af løbesod. Kældergulvet var ujævnt, havde mange revner, huller og defektheder i form af hel el. delvis udbedrede revner/huller. Ved besigtigelsen kunne der ikke konstateres unormal høj fugtkoncentration i vægge, gulve og etageadskillelse ud over hvad, der må betegnes som normal grundfugt i en ældre kælder fra 1909.

Interimistisk opsatte stolper under dele af etagebjælkelag i kælder er ikke udført forskriftsmæssig m.h.t. fastgørelse, fixering nederst og beskyttelse mod fugt.

2. Fejl og forsømmelser:

I TP er forholdende i kælder beskrevet med karakteren K1 – *Revne i kælderydervæg under vinduet.*

De største revner og huller i vægge og gulve samt interimistiske stolper under etagebjælkelag burde have været beskrevet med karakteren K2.

2. Overslag over udbedringer.

Udbedring af huller revner, afskallet vægpuds samt forbedret opsætning af stolper under etageadskillelse skønnes at kunne udføres for kr. 12.000,00 incl. moms.

2. Heraf forbedring:

Ca. 6.000,00.

2. Evt. forligsdrøftelser:

Ingen.

2. Eventuelt:

Intet.

----- 0 -----

3. Yder- og indervægge.

Som det fremgår af foto nr. 9 og 10 består facader og gavle af vandskuret/ubehandlet murværk. Det er overfor skønsmanden oplyst, at facademurværket ikke er ændret i ejertiden, og at det fremstod sådan ved overtagelsen.

Det ses af billede nr. 13 og 14, at indervægge primært består af alm. pudset/tapetseret murværk. Køber har flere steder i forbindelse med renovering og istandsættelse af huset indv. fjernet dele af vægpudsen. Dette ses bla. på billede nr. 14. Endvidere er kapper over vinduesåbninger i opholdsstue nedtaget, hvorved træoverliggerne er blevet synlige. Kapper (malet træplade) har oprindeligt været som vist på billede nr. 13.

3. Konklusion.

Ved besigtigelsen af ejendommen udv. kunne der bla. i mureverligger over fordør konstateres en mindre revnedannelse.

Indv. kunne efter fjernelse af vægpuds konstateres lodret revnedannelse indadgående hjørne i opholdsstuen. Nederste del af tapetseret væg i østvendt værelse havde mørke fugtafregn. –Se billede nr. 12.
Generelt har det ikke været muligt at registrere alvorlige el. kritiske fejl ved yder- og indervægge.

- | | |
|---|---|
| 3. Fejl og forsømmelser: | Med baggrund i ovennævnte er det skønsmandens opfattelse, at der ikke er begået fejl el. forsømmelse f.s.a. dette punkt. |
| 3. Overslag over udbedringsomkostninger incl. moms. | Ingen. |
| 3. Heraf forbedring: | Ingen. |
| 3. Forligsdrøftelser: | Ingen. |
| 3. Eventuelt: | Intet. |
| | ----- 0 ----- |
| 4. Vinduer og døre. | Bortset fra ældre kældervinduer består vinduer af plastvinduer monteret med to-lags termo. Yderdør i udskud mod syd er ligeledes af plast, medens fordør er fremstillet af alm. træ.
Plastvinduer er tilsyneladende fejlfri. Kælderyderdør og fordør er nedbrudte nederst. |
| 4. Konklusion: | Flere steder mangler kalfatringsfuger, bagstop og sålbænkekonstruktion. Der er derfor risiko for indslag af vand i bagved liggende bygningsdele. Ved højtsiddende 2-fløjet, udadgående parti mod øst mangler forskriftsmæssig værn i form af passende rækværk. Der er derfor risiko for personskade. Se billede nr. 15, 16 og 17. |
| 4. Fejl og forsømmelser: | I TP er kun kælderøren registreret med en K2-skade. Øvrige alvorlige mangler er ikke omtalt. Råd i fordør, manglende kalfatringsfuger ved yderdøre og vinduer samt manglende sålbænkekonstruktion og manglende værn ved østvendt vindueog terrassedør burde have været nævnt med karakteren K2. |
| 4. Overslag over udbedringsomkostninger incl. moms: | Ovennævnte mangler skønnes at kunne udføres for kr. 8.000,00 incl. moms. |
| 4. Heraf forbedring: | Ca. 3.000,00. |
| 4. Evt. Forligsdrøftelser: | Ingen. |
| 4. Eventuelt: | Intet. |

5. Lofter og etageadskillelse. Som beskrevet under "kælder" er der flere steder opsat interimistiske stolper under bjælkelagskonstruktion. Forholdet er nærmere omtalt og beskrevet under dette punkt. Herud over er der ikke registreret alvorlige skader ved lofter.

5. Konklusion: Intet.

5. Fejl og forsømmelser: Ingen.

----- 0 -----

6. Gulve: Bortset fra kældergulve består de fleste gulve i huset af ældre fyrrebrædder. Se billede nr. 15 og 18. Gulvene er gamle – formodentlig fra husets opførelse i 1909. Flere steder var fodlister, fejllister m. fjernet. Gulvbrædderne var flere steder let fjedrende og knirkende. Flere sprækker og revner samt generelt angreb af borebiller. Ved fordør var brædderne meget nedbrudt. I køkken/alrum forekom endvidere lunke/fald. Gulvene var ikke 100% vandrette. Der var ingen egentlige svigt.

6. Konklusion: Henset til alder og bygningstype må gulvenes generelle tilstand betegnes som værende af forventet beskaffenhed. I TP er gulvene beskrevet med mindre alvorlige fejl i form af borebilleangreb og nedbrydning p.g.a. fugt.

6. Fejl og forsømmelser: Med baggrund i ovennævnte vurderes beskrivelsen i TP at være nogenlunde dækkende for gulvenes reelle beskaffenhed. Der er således efter skønsmandens opfattelse ikke begået fejl og el. forsømmelser f.s.a. dette punkt.

6. Udbedringsomkostninger: Ingen.

6. Heraf forbedring: Ingen.

6. Forligsdrøftelser; Ingen.

6. Evt. Intet.

----- 0 -----

7. Indv. trapper: Som det fremgår af billede nr. 19 består trappe til 1. sal af en simpel stålvangetrappe med trætrin. Trappen opfylder ikke gældende trappenorm m.h.t. frihøjde samt gelænder og rækværk. Ældre kældertrappe (billede nr. 20) er ligeledes af træ. Trappen forekommer meget nedslidt. Nederste del af

vange er lidt interimistisk opklodset på mursten. Kældertrappen er i øvrigt intakt og funktionsdygtig.

7. Konklusion:

Trappernes beskaffenhed er ikke omtalt i TP. Manglende rækværk og gelænder ved trappe til 1. sal burde have været omtalt med karakteren K3, p.g.a. personrisiko. Kældertrappens tilstand burde have været nævnt med karakteren K1.

7. Fejl og forsømmelser:

P.g.a. den manglende beskrivelse af den øverste trappes kritiske mangler, har BB efter skønsmandens opfattelse udvist uagtsomhed f.s.a. dette punkt.

7. Udbedringsomkostninger:

Ændring af trappekonstruktion, så trappen opfylder gældende trappenorm m.h.t. frihøjde, rækværk og gelænder skønnes at kunne udføres for kr. 7.500,00 incl. moms.

7. Heraf forbedring:

Kr. 3.000,00 incl. moms.

----- 0 -----

8. Tagkonstruktion m.v.

Tagdækning består af nyere stålpladetag (Planja) med undertag af kraftigt sort plast. Se billede nr. 21, 22 og 23. Ved besigtigelsen af hanebåndsloftet var der ingen tegn på utætheder el. fugt. Tagrumsventileringen var muligvis i underkanten, idet der ikke var synlige tegn på ventilationshuller i undertagsdugen eller andetsteds. Mineraluldsisoleringen var gammel, lidt rodet og uens og med forskellig lagtykkelse. Der var ingen egentlig fastmonteret gangbro.

Ved udv. besigtigelse af tagkonstruktionen ved tagfod, kunne konstateres forskriftsmæssig afslutning af undertaget på metalfodstykke ved tagrende. –Se billede nr. 24.

Der er mistanke om manglende intakt dampmembran under mineraluldsisoleringen. Ved stikprøve kunne der ikke registreres dampmembran.

8. Konklusion:

I TP har BB med karakteren K1 beskrevet den manglende tagrumsventilering og manglende gangbro.

Det er skønsmandens opfattelse, at den manglende tagrumsventilering burde have været mere detaljeret beskrevet m. karakteren K3.

Ligeledes burde de meget åbenlyse mangler ved loftsisolering og dampmembran have været angivet med karakteren K2.

Påstand om mangler og fejl ved undertag har ikke kunnet konstateres.

8. Fejl og forsømmelser: Det er skønsmandens opfattelse, at tagkonstruktionens reelle tilstand ikke er korrekt beskrevet og karakteriseret. Beskrivelsen i tilstandsrapporten med tilhørende anbefaling af etablering af supplerende ventilations-åbninger i gavle er ikke retvisende og fyldestgørende.
8. Udbedringsomkostninger: Etablering af forskriftsmæssig tagrumsventilering (f.eks. Deflexkraver el. lign.) samt udbedring af dampmembran og loftsisolering skønnes at kunne udføres for kr. 15.000,00 incl. moms.
8. Heraf forbedring: Kr. 4.000,00.
8. Forligsdrøftelser: Ingen.
8. Evt. Intet.

----- 0 -----

9. Vådrum: Som det fremgår af billede nr. 25 og 26 er der i badeværelset opsat selvstændig brusekabine. Afløbsinstallation herfra er skjult under kabinen, og kan derfor ikke besigtiges. Gulvbelægning i øvrigt består af vinyl uden egentlig forskriftsmæssig tætning mod vægbegrænsninger. Vægge er malet murværk. Der kunne ikke konstateres utæthed el. tegn herpå. Rummets funktion som badeværelse synes at være intakt
9. Konklusion: I TP her BB med karakteren K1 anført, at der ikke er fastmonteret rumaftræk ud over oplukkeligt vindue. Henset til husets alder og standard i øvrigt, må vådrummets simple indretning og beskaffenhed betegnes som værende forventelig.
9. Fejl og forsømmelser: Det er skønsmandens opfattelse, at der ikke er begået uagtsomhed, fejl og el. forsømmelse under udarbejdelse af TP. En god tilstandsrapport ville imidlertid have indeholdt supplerende noteoplysninger om badeværelsets ringe standard og manglende opfyldelse af nugældende krav til vådrumstætning m.v.

----- 0 -----

10. Installationer: Ved besigtigelsen af kælder, hvor vand-, varme og afløbsinstallationer samt en del el- og impulsledninger tillige var synlige, kunne der konstateres manglende og

utilstrækkelig fastgørelse af en del vandrørsinstallationer. Endvidere manglende færdiggørelse og interimistisk udførelse af en del afløbsinstallationer. Installationerne er umiddelbart synlige og eftersyn kræver ingen destruktive indgreb.

Installationerne består dels af meget gamle installationer og nyere dele. Installationerne virker uigennemskuelige. Funktion og virkemåde er uklar. Der er ingen egentlig tegn på utæthed el. funktionssvigt. Påstand om fejl og mangler ved gasinstallation kunne ikke konstateres. Disse var iflg. køber allerede udbedret.

10. Konklusion:

Installationerne er ikke beskrevet i TP. Med baggrund i ovennævnte burde usikkerhed om installationernes lovlighed og manglende fastgørelse have medført en anbefaling af, at de skulle have været undersøgt nærmere af autoriseret installatør.

10. Fejl og forsømmelse:

Det er skønsmandens opfattelse, at den manglende anbefaling af UN er en alvorlig fejl.

10. Udbedringsomkostninger:

Det anbefales, at installationerne gennemgås af autoriseret installatør, som ud fra evt. konstaterede fejl og mangler anmodes om tilbud på forskriftsmæssig udbedring.

10. Heraf forbedring:

Kan ikke endnu fastlægges.

10. Evt. forligsdrøftelser

Ingen.

10. Evt.

Intet.

----- 0 -----

Bygning B – Garage.

Ved besigtigelse af garagebygning udv. såvel som indv. kunne det umiddelbart konstateres, at den på flere væsentlige punkter ikke var færdig. Således er udhængskonstruktion (vindskeder) og tagrender ikke udført.

Endvidere er der mangler indv. ved lofter, vægge m.v. Påstand om underdimensioneret tagkonstruktion har ikke kunnet dokumenteres. Stålpladetag ser ud til at være korrekt monteret.

Konklusion:

Dele af garagebygningen er ældre og om- og tilbygget. Umiddelbart er der ingen alvorlige el. kritiske skader ved garagebygningen. De påberåbte fejl og mangler ved murværk, tag, isolering og vinduer og døre har – henset til alder og bygningstype ikke kunnet konstateres.

Fejl og forsømmelse:

Det betragtes som en alvorlig og dermed ansvarspådragende fejl, at BB har medtaget bygningen i TP. P.g.a.

bygningens manglende færdiggørelse, burde bygningen have været undtaget i TP u. pkt. 4.

Udbedringsomkostninger:

Det anbefales, at der indhentes tilbud fra håndværker på færdiggørelse af udhængskonstruktion og opsætning af tagrender.

SKØNSMANDENS ERKLÆRING	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:

Oversigt over klagepunkter:**Bygning A – Beboelse.**

Gl. klagepunkter, som er en del af skønserklæring fra xx.xx. 2005:

1. Råd i udv. trætrappe. (frafaldet)
2. Fugtproblemer i kælder (vægge og gulv).
3. Revner, defekter og mangler v. yder- og indervægge.
4. Mangelfuld fugetætning om vinduer og døre.
5. Mangler ved loftsbeklædning i kælder.
6. Råd i trægulvkonstruktion samt skævheder og lunger.
7. Fejlkonstrueret indv. trappe.
8. Fejlkonstrueret undertag m.v. (frafaldet)
9. Utæthed ved gulv og vægbeklædning i badeværelse.
10. Fejl og mangler ved gasinstallation samt varme- og vandinstallation. (frafaldet).

Bygning B – Garage

1. Fugt og revner i facadepuds.
2. Råd i flere vinduer samt manglende sålbænke.
3. Kondensproblemer ved metalplader, loftsisolering, mistanke om underdimensionering af tagkonstruktion, manglende fugleklodser samt manglende fastgørelse af tagrygning. (frafaldet).

Nye klagepunkter, som efter klagers opfattelse ikke er behandlet i tidligere skønserklæring:

Bygning A – Beboelse:

1. Manglende færdiggørelse af vindfang mod syd.
2. Nedgravet plastfolie langs kælderydervæg.
3. Sokkel/murværk omkring kælderdør.
4. Åben adgang til hulmur. (frafaldet)
5. Forkert udført reparation af murværk.
6. Forkert udført reparation af vandskuring.
7. Revnedannelse i vandskuret facade v. rulleskifte over fordør.
8. Manglende fugetætning u. fordør.
9. Råd i karm og tilsætning (frafaldet).
10. Forkert isatte kældervinduer mod nord.
11. Mugaftegn på vindueslysninger, 1. sal.
12. Isolering og loftsbeklædning i kælder.
13. Fejlmonteret dampspærre i kælderloft.
14. Beskadigede og interimistiske bjælker og stolper i etageadskillelse i kælder.
15. Manglende brandsikring af etageadskillelse (frafaldet).
16. Ikke afsluttede tagåse.
17. Revnedannelse i murværk.
18. Gipsplader i badeværelse er ikke vådrumssikrede.
19. Skillevæg mellem vådrum og kælderhals er ikke færdig.

20. Der mangler afslutning mellem dørkarm og væg.
21. Manglende gulvafløb.
22. Utæthed i gulv v. rørgennemføringer.
23. Manglende rumaftræk fra brusekabine. Er afsluttet i etageadskillelse.

Bygning B – garage:

24. Råd i vinduer mod øst.
25. Fugt i pudslag ved facader og sokkel.
26. Manglende sålbænkekonstruktion.
26. Manglende afslutning af dampspærre og isolering.
27. Manglende ventilation af gildestue.

Flere klagepunkter – både nye og gamle – overlapper i større og mindre omfang hinanden. For at skaffe overblik og struktur i temaerne og de dertil knyttede besvarelser, foreslår skønsmanden følgende revideret liste over klagepunkter:

Bygning A

1. Kælder (vægge og gulve)
2. Etageadskillelse over kælder.
3. Vindfang mod syd.
4. Yder- og indervægge
5. Døre og vinduer, fugetætning.
6. Gulvkonstruktion
7. Indv. trappe.
8. Tagkonstruktion (bjælkeender)
9. Vådrum

Bygning B

10. Pudsede facader/gavle
11. Vinduer/sålbænke
12. Loftkonstruktion.
13. Rumventilering.

Ovennævnte er således et koncentrat af en liste på i alt 40 klagepunkter, heraf 13 gamle klagepunkter.

Klagers påstand:

Med henvisning bla. til skrivelser fra klagers advokat af xx.xx. og xx.xx. 2007 er det klagers opfattelse, at der dels er forhold, som ikke findes at være tilstrækkelig fyldestgørende vurderet og behandlet i skønsrapport I fra xx.xx. 2005, samt nye forhold, som ønskes besigtiget og vurderet ved en fornyet skønsforretning på stedet.

Den bygningssagkyndiges forklaring: Den bygningssagkyndige var ikke til stede.

Vejret på besigtigelsestidspunktet: Overskyet, ca. 16°, tørt.

Øvrige forhold:

Med henvisning til sagens kompleksitet var sekretariatschef Lene Holten Petersen til stede ved skønsforretningen.

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Kælder	Der henvises til tidligere udarbejdet skønserklæring. Klager har under skønsmødet gjort opmærksom på, at kældergulvniveauet er mindre end 100 cm under omgivende terræn. Det er stadig skønsmandens opfattelse, at kældergulvniveau gennemsnitlig er ca. 100 cm u. omgivende terræn. I døråbning til sydvendt (ufærdiggjort) vindfang kunne konstateres betydelige pudsafskalninger. Foto nr. 4. Fundamentet under vindfangsbygningen er ikke i forbandt med el. på anden måde sammenbygget med kælderydervæg. I terrænoverflade langs sydvendt kælderydervæg kunne enkelte steder mellem græs og brokker anes stumper af forvitret plastfolie. Foto nr. 5.
Ad 1. Konklusion:	Se konklusion side 4 og 5 i tidligere skønserklæring. Det er stadig skønsmandens opfattelse, at kælderens generelt dårlige tilstand nogenlunde svarer til husets alder, byggemåde og hele husets generelle tilstand. Som nævnt andet steds under pkt. 3 – vindfang er det skønsmandens opfattelse, at den ufærdige vindfangsbygning – ud over den manglende brugsværdi - ikke i sig selv udgør en egentlig risiko for kælderen under beboelsen. De sporadiske forekomster af delvis synlige stumper af plastfolie langs kælderydervægge har næppe nogen indflydelse på risikoen for fugt i kælderen. Det kan imidlertid ikke udelukkes, at vand, der ledes bag folien kan ledes ned langs kælderydervæggen under terræn.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	M.h.t. plastfolien er der tale om en skjult konstruktion. Det beror på en absolut tilfældighed, om den bygningssagkyndige skulle kunne udlede, at den delvis synlige plastfolie i terrænet omkring huset er tænkt som en vandtætningsforanstaltning omkring kælderydervæggen. DB har næppe - f.s.a. dette punkt - begået ansvarspådragende fejl el. forsømmelser.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Se tidligere overslag..
Ad 1. Forbedringer	Ingen. -----

Ad. 2. Etageadskillelse.

Som det fremgår af tidligere skønserklæring I er der flere steder, herunder bla. i og omkring udveksling for kældertrappe opsat interimistiske stolper og udført reparationer af etagebjælker. **Se foto nr. 1.** Disse reparationer er ikke overalt udført sædvanlig håndværksmæssig omhu. Etagebjælke længst mod øst mangler understøtning over langsgående kælderskillevæg. For at stabilisere etage-adskillelsen, har køber monteret vederlag i form af en træklods. **Se foto nr. 3!** Over sydvendt kældervindue er ilagt metalplade som erstatning for normalt vederlag. **Se foto nr. 2!**

Manglende loftsbeklædning/dampmembran i kælder

Etageadskillelse mellem kælder og 1. sal er der i nogle rum isoleret med ca. 100 mm fastholdt mineraluld. Under isoleringen er opsat løsthængende plastfolie, der ikke er tildannet el tætnet mod vægbegrænsninger. **Se foto nr. 7.**

Der er ikke udført loftsbeklædning i kælder. Klager er af den opfattelse, at etageadskillelsen skal være brandsikker, bla. med kl. 2-beklædning.

Ad. 2. Konklusion:

Se skønserklæring I.

F.s.a. brandsikring, er der ingen krav om kl. 2-beklædning under etageadskillelse inden for samme lejemål. Den ophængte isolering er fastholdt med glødetråd pr. ca. 50 – 60 cm. Isoleringen "hænger" derfor lidt mellem trådende, men er ellers nogenlunde tildannet.

Den opsatte plastfolie kan ikke vurderes som dampmembran – mere som en slags beskyttelse af isoleringen.

Ad. 2. Fejl og forsømmelser:

DB burde i en K1-bemærkning have kommenteret plastfolien og vurderet dens betydning for konstruktionen. Det kræver imidlertid ikke nogen bemærkning, at etagebjælkerne ikke er beklædt på undersiden med en kl. 2-beklædning.

Ad. 3. Vindfang

Ud for ejendommen sydside er påbegyndt opførelse af et vindfang, angiveligt med henblik på etablering af en udv. kældertrappe.

Bygningen er – som det fremgår af foto nr. 8 – opført i træ på et blokstensfundament. Tagdækningen består af profilerede plader. Bygningen er monteret med plastvindue og plastyderdør.

Bygningen er ikke færdiggjort. Indv. fremstår bygningen uden isolering, beklædning og belægning samt uden installationer. Den påtænkte trappe er ikke udført. Ud v. er der ligeledes mangler, herunder bla.: fugetætning om vindue og dør, overfladebehandling af facade-

beklædning, tagrende, sokkelpuds og manglende inddækning. **Se foto nr. 9.**

Ad. 3. Konklusion

Den ufærdige bygning er på flere måder fejlbehæftet og mangelfuld. I forhold til husets og kælderens tilstand i øvrigt udgør den halvfærdige bygningen ikke nogen øget el. ændret risiko. Den manglende udv. færdiggørelse (tagrende, overfladebehandling, sokkelpuds, inddækning m.v.) vil imidlertid på længere sigt reducere bygningens levetid.

Ad. 3. Fejl og forsømmelser

Det er ikke muligt for DB at forholde sig til en halvfærdig bygning. Derfor burde tilbygningen have været undtaget fra besigtigelse ved en tydelig markering under "BEMÆRKNINGER" pkt. 2 + en uddybende kommentar i tilstandsrapportens side 6.

Dette har DB ikke gjort. Den bygningssagkyndig her herved pådraget sig et ansvar for manglende konstatering af fejl.

Ad. 3. Overslag over udbedring

Sokkelpuds, tagrender, fugetætning, rep. af zinkdrypnæse overfladebehandling og inddækning skønnes at kunne afhjælpes for et samlet beløb af kr. 7.500,00 incl. moms.

PS!

Den manglende indvendige færdiggørelse er åbenlys og burde derfor have været opdaget af køber inden aftalens indgåelse. Det lægges derfor til grund, at der ikke f.s.a. dette, er lidt noget tab.

Ad. 3. Forbedring

Kr. 1500,00 incl. moms

Ad. 4. Yder- og indervægge

Der henvises til skønserklæring I.

Herud over har klager ønsket en stillingtagen til de udførte hullukninger, vandskuringens kvalitet samt de konstaterede revner i mureverliggere og revner i murværket under synlige murremme i gavle.

Desuden ønskes en vurdering af mangler ved gipspladebeklædning i kælderhals øverst på skillevæg mellem dette og badeværelse, **fotos nr. 13 og 14.**

Ad. 4. Konklusion

Se skønserklæring I

Desuden tilføjes: De udførte hullukninger, som bla. ses på **fotos nr. 10 og 11**, indeholder ikke tegn på skade eller fejlkonstruktion. Påstand om manglende forbandt og styrke i murværket må afvises, idet en anerkendt metode i forbindelse med hullukning er anvendelse af ståltrådsbindere, som er skjult i fugerne. De hårdfine revner er normale og forsvinder almindeligvis i

forbindelse med afsluttende overfladebehandling med maling el. kalk.

Det er ikke oplyst hvornår vandskuringen har fundet sted. Det lægges i det følgende til grund, at den angiveligt er udført i ejertiden fra 2001 – 2004. Henset hertil, er der ingen tegn på afskalninger el. andre indikationer af fejl el. risiko herfor.

Vandskuringen fremstår generelt som forventelig ved et renoveret hus fra 1909.

Manglende håndværksmæssig korrekt færdiggørelse og afslutning af gipspladebeklædning i kælderhals bag badeværelse kunne antages at være udført som en slags inspektionshul for vand- og varmeinstallationer i gipspladevæg ved badeværelse.

Det er derfor skønsmandens opfattelse, at BB ikke har begået fejl og forsømmelser ved ikke at omtale dette i TP.

Ad. 5. Døre og vinduer

Se skønserklæring I.

Klager har ønsket en stillingtagen til forkert isatte kældervinduer.

Klagepunktet vedr. mugdannelser på vindueslysninger i vinduer 1. sal samt påstand om råd nederst i dørkarm ved fordør blev under besigtigelsen frafaldet.

Kældervinduer mod nord består af ældre støbejernsvinduer (staldvinduer). Lodrette og vandrette sprosser er fjernet. Den tilbageværende karm er monteret med én enkeltglasrude. **Se foto nr. 12.**

Ad. 5. Konklusion

De pågældende vinduer er ikke fejlmonterede.

Ad. 5. Fejl og forsømmelser

Ingen.

Ad. 6. Gulvkonstruktion

Konklusion i skønsrapport I fastholdes.

Ad. 7. Indv. trapper

Konklusion i skønsrapport I fastholdes.

Supplerende bemærkning: Kældertrappe er en sekundær bygningsdel, uden krav til konstruktion og funktion (frihøjde og rækværk).

Prisoverslag og forbedring vedr. montering af gelænder på trappens fri side fastholdes.

Ad. 8. Tagkonstruktion

Konklusion i skønsrapport I fastholdes.

Supplerende bemærkning: Afkortede bjælkeender i gavle (anes svagt på foto nr. 11) udgør ingen reel risiko for fugtoptagelse, idet bjælken er godt beskyttet under gavludhæng. Revnerne i den vandskurede gavlfacade omkring murremmen har intet med fejlkonstrueret tagkonstruktion at gøre. Revnerne er formodentlig almindelige svindrevner.

Ad. 9. Vådrum

Skønserklæring I fastholdes.

Under skønsmødet blev klager gjort opmærksom på, at utætheder ved rørgennemføringer i vinylbelagt gulv i rum med håndvask og vandkloset ikke er ulovligt, idet rummet er uden gulv afløb. Rummet må derfor betragtes som et toiletrum uden krav til vådrumstætning.

Det blev påpeget, at ovennævnte forudsætter, at sanitetsgenstandene har overløb, hvilket blev konstateret.

Klager gjorde under skønssforretningen opmærksom på, at "hullet" i metalpladeloft i løst opsat badekabine i badeværelse er et rumaftræk, som ikke er kanalført og afsluttet over tag. **Se fotos nr. 15 og 16.**

Ad. 9. Konklusion

Klager har fremført, at badeværelset er 10 – 15 år gammel og at rummet derfor burde have været vurderet i forhold hertil.

Svar: Der foreligger ingen konkrete oplysninger om årstal for badeværelsets indretning.

Det kan ikke bebrejdes BB, at denne angiveligt har betragtet den løst opsatte badekabine som en selvstændig vådzone. Det er derfor ikke væsentligt, at badeværelset og tilstødende toiletrum ikke opfylder nugældende krav til vådrumstætning og rumaftræk.

Bygning B – Garage

Ad. 10. Pudsede facader

Facader og gavle er udført af pudsede bloksten – uden overfladebehandling – **foto nr. 17.**

Bortset fra små ubetydelige afskalninger nederst ved sokkel – **foto nr. 18**, fremstår facader og gavle uden skader.

Ad. 11. Vinduer/døre og sålbænke

I østvendt gavlfacade er isat 3 stk. genbrugsvinduer, som nederst er meget nedbrudte af råd. Der mangler glaslister og forskriftsmæssig sålbænkekonstruktion samt manglende fugetætning.

Ved nordvendt yderdør mangler indv. lysning – **foto nr. 19.**

	Bortset fra indv. lysning ved yderdør (K1) burde de øvrige forhold have været omtalt i TP med K2.
Ad. 11. Udbedring	Partiel reparation af vinduer, sålbænke og fugetætning skønnes at kunne udføres for kr. 5.000,00 incl. moms.
Ad. 11. Forbedring	Kr. 2.000,00 incl. moms.

Ad. 12. Loftskonstruktion	I værksted/hobbyrum (i klagers korrespondance betegnet gildesal) er der opsat rustikbrædder, dampmembran og ca. 100 mm isolering. Rummet er uopvarmet. Dele af isoleringen og dampmembran i form af plastfolie er afsluttet ca. 15 cm ude i garagerummet. Under besigtigelsen ønskede klager konstateret, om tagkonstruktionen var forskriftsmæssig forankret. Svar: Som det fremgår af foto nr. 20 og 21 er tagkonstruktionen forskriftsmæssig forankret til murværket ved hjælp af BMF trækbånd og BMF vinkelbeslag.
Ad. 12. Konklusion	Den udførte loftskonstruktion over hobbyrummet er uden skader/fjel. Synlig del af dampmembran i garage bør perforeres af hensyn til evt. kondens.
Ad. 12. Fejl og forsømmelser	Ingen.

Ad. 13. Rumventilering	Iflg. klager er det en fejl/mangel, at der ikke er etableret rumventilation i hobbyrum v. garage.
Ad. 13. Konklusion	Der er ikke krav om rumventilation i udhuse.
Ad. 13. Fejl og forsømmelser	Ingen.