

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Manglende/utilstrækkelig vådrumstætning omkring rørgennemføringer over badekar 2. Bagfald på gulv i badeværelse og utilgængeligt gulvafløb 3. Skævt monteret badekar og bagfald på banket ved bagvæg. 4. Fejlagtig udførte flisefuger mellem gulv og væg og mellem kar og væg 5. Placeringen af toilet og håndvask opfylder ikke gældende krav 6. Ingen adgang til skunkrum så ovenlysvinduer (Velux) kunne betjenes, ved overtagelsen stod ovenlysene åbne. 7. Generelle skævheder og fejl ved oplægning af tagbelægningen a. Forkert oplagte tagsten ved gavl mod nord. b. En del skævheder ved oplægningen af tagstent. c. Nedbøjning i tagfladen under rygningen d. Taget over kvisten er lagt med for lille fald. 8. Velux-vinduerne er forkert inddækket 9. Sætningsskader over indvendige døre i entre. 10. Gulvet på 1.sal hænger ind mod midten af huset. 11. Gavlvinduet mod nord er skævt monteret. 12. For lille lofthøjde i værelser over "skolestue".
Klagers påstand:	Klager mener at de påklagede forhold burde være beskrevet i tilstandsrapporten. Klager henviser i øvrigt til rapporterne fra de gennemførte undersøgelser, der er foretaget i forbindelse med anmeldelse af skaderne til ejerskifteforsikringen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den bygningssagkyndige mener at tilstandsrapporten er retvisende når man tager i betragtning at ejendommen er fra 19xx, og at klager har overtaget en byggesag, som flere af forholdene vedrører, som bemærket i TR. Vedrørende klagepunk 2, forklarer BB at han har vurderet at der ikke var gulvafløb på badeværelset, altså vurderet badeværelset som et ikke vådrum.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol , 18-20 grader.

Øvrige forhold:	Følgende klagepunkter er ikke behandlet da forholdene er blevet udbedret. 13. Ulovlige elinstallationer. 14. Sætningsskade på husets vestfacade. 15. Tidligere tagåse er ikke fjernet fra gavle, kan trække vand ind. 16. Fuger omkring vinduer er smuldret bort. 17. Undertaget er ikke ført ud i tagrenden 18. Tagkonstruktionen er underdimensioneret Punkt 17 udgår fordi tagfoden er udbedret i mellemtiden, og det derfor ikke er muligt at vurdere tilstanden ved besigtigelsen forud for TR. Punkt 18 er udgået efter aftale mellem KK og skønsmanden, fordi der nok er tale om en misforståelse mellem klager og de forskellige konsulenter der har vurderet forholdene. Tagkonstruktionen er den oprindelige fra 19xx, der fremstår intakt og i dimensioner som ikke indikerer, at der er tegn på svigt på grund af underdimensionering. I øvrigt oplyser KK at de ikke har kendskab til byggeri, og derfor har svært ved at beskrive klagepunkterne, men henviser til konsulenters/rådgivers skrivelser og udtalelser.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Manglende/utilstrækkelig vådrumstætning omkring rørgennemføringer over badekar	Det vides ikke hvornår badeværelset er ombygget/indrettet, men engang i forrige ejers tid, altså efter xx.xx.1997. Rør til blandingsbatteriet over badekaret er ført gennem let væg. Der er udført elastisk fuge omkring rørene. Hvorledes rørene er fremført til blandingsbatteriet er en skjult konstruktion.
Ad 1. Konklusion:	Det vurderes at rørgennemføringen er tæt, og at der ikke er nærliggende risiko for fugtskade.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er min vurdering at der ikke er sket forsømmelser ved udarbejdelse af TR.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ingen skade.
Ad1. Forbedringer:	Ingen
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	Ingen Bem.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Bagfald på gulv i badeværelse og utilgængeligt gulvafløb.	Gulvet er belagt med rødbrune klinker og sokkelkant på vægge. Det kan konstateres at der er ca. 5 mm bagfald på gulvet, fra gulvafløbet og mod hjørnet bag toilettet. På grund af lunger i klinkerne kan der lokalt stå vandpytter. Gulvafløbet er placeret under bunden i vaskeskabet og er utilgængeligt.
Ad 2. Konklusion:	Klinkerne er lagt med uens fuge og i varierende højde, og det vurderes at det er udført som selvbyg. Dårlig håndværksmæssig udførelse og manglende omhu har medført bagfald og lunger i belægningen. Skabet med håndvask er placeret forkert, gulvafløbet skal være tilgængeligt for almindelig rengøring og eventuel rensning af afløbsrør. BB's har forklaret at han ikke har betragtet badeværelset som vådrum, fordi han ikke kunne se gulvafløbet, og derfor ikke har registreret bagfald. Det er skønsmandens vurdering, jf. gældende regler, at der i så fald skal være overløb på badekaret, hvilket der ikke er.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Da gulvet er meget rustikt kan det være svært ved en visuel besigtigelse at se bagfaldet. Hvis BB ikke kunne se et gulvafløb, eller ved forespørgsel hos sælger fået bekræftet tilstedeværelsen af et gulvafløb, burde han have registreret manglende gulvafløb og karakteriseret dette med K3, idet vand fra overløb på karet vil kunne trænge ud i organisk bjælkelag i tilstødende rum.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det foreslås at fjerne håndvaskeskabet og placere en fritsiddende vask på væggen ved siden af toilettet, således at gulvafløbet bliver tilgængeligt og pladsforholdene bedre, jf. klagepunkt 5. Det vurderes at udgifterne hertil vil være

	Kr. 8-10.000,00
Ad. 2. Forbedringer:	Da der er tale om lovliggørelse af forholdene, er det min vurdering at der ikke skal ske fradrag for forbedringer.
Ad. 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt	Ingen bem.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Skævt monteret badekar og bagfald på banket ved bagvæg.	Karet er monteret vandret målt på langsiden men skævt på tværs, forkanten ligger ca. 2 cm lavere end bagkanten op mod væggen. Banketten mellem kar og væg har bagfald ind mod væggen, se foto med vaterpas.
Ad 3. Konklusion:	Det vurderes at der er tale om dårlig håndværksmæssig udførelse, og måske selvbyg. Det vurderes ligeledes at der er tale om en kosmetisk skade, som ikke medfører nærliggende risiko for skader.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Det er min vurdering at der ikke er sket fejl eller forsømmelser.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ændring af kar og banket vurderes at koste Kr. 6.000,00
Ad 3. Forbedringer:	Forbedringen vurderes at være min. 50%, da der er tale om en kosmetisk skade.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt	Ingen bem.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Fejlagtig udførte flisefuger mellem gulv og væg og mellem kar og væg	Fugerne mellem gulv og væg er udført som mørtelfuge, det er ikke muligt at vurdere om det er en elastisk mørtelfuge. Fugen mellem væg og kar er udført med elastisk fugemasse. Hårfin revne under dørtrin (træ).
Ad 4. Konklusion:	Det er min vurdering at fugerne er tætte og uden risiko for skader, bortset fra fugen under dørtrinnet.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes at der ikke er sket fejl eller forsømmelser, bortset fra fugen under dørtrin. Havde den være tilstede ved besigtigelsen burde den være registreret og givet karakteren K3 (vådzone).
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Reparation af fugen under dørtrin Kr. 400,00
Ad 4. Forbedringer:	Ingen
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 4. Eventuelt	Ingen bem.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Placeringen af toilet og håndvask opfylder ikke gældende krav	Indretningen af badeværelset er uhensigtsmæssig. Badeværelset måler ca. 2.15 x 1,80. Toilettet er placeret foran håndvasken med en afstand på 15 cm, og 17 cm til kar. Skabet under håndvasken kan ikke åbnes mere end de 15 cm før lågerne støder på toilettet. Afstanden foran toilettet til væg er 92 cm.
Ad 5. Konklusion:	Jf. Bygningsreglementerne fra 1985 og 1998 kan afstanden ved ombygning være mindre end 1.1 m foran sanitetsgenstandene, når man i øvrigt indretter rummet hensigtsmæssigt. Det er min vurdering at rummet ikke er særlig hensigtsmæssigt indrettet foran håndvasken hvor pladsen er 15 cm. Afstanden foran toilet og badekar vurderes at være løst optimalt under de givne omstændigheder.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Der er tale om en arkitektonisk dårlig planløsning, som efter min vurdering falder udenfor ordningen at skulle registrere. Men havde BB set forholdene kunne der være givet en generel bemærkning på side 6 i TR.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Se punkt 2, her er det foreslået at håndvasken flyttes på grund af gulvafløbet, hvilket samtidig forbedrer tilgængeligheden foran håndvasken.
Ad 5. Forbedringer:	Se punkt 2
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 5. Eventuelt	Ingen bem.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Ingen adgang til skunkrum så ovenlysvinduer (Velux) kunne betjenes, ved overtagelsen stod ovenlysene åbne, så vi måtte skære hul for at lukke dem.	Mod øst er der placeret 3 stk ovenlys i tagfladen. 2 stk er placeret i utilgængelige skunkrum Mod vest er skunkrum tilgængelige fra rummet under kvisten.
Ad 6. Konklusion:	Det vurderes, at det har været tidligere ejers hensigt at etablere ovenlys i værelserne som en del af ombygningen. Arbejdet hermed er ikke blevet færdiggjort ved besigtigelsen forud for udarbejdelsen af TR. Klager har selv skåret hul i skunkvæggen og lukket vinduerne.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	BB har på side 6 under generelle kommentarer gjort følgende bemærkninger: <i>I forbindelse med igangværende istandsættelse resterer en del mangler, dette er synligt for enhver, og er ikke nævnt i detaljer. F.eks. må hele 1.salen påregnes ombygget, da dette er den oprindelige plan, og som ombygningen er baseret på. Bemærk sælgeroplysningerne vedr. skader/fejl, alle kan bekræftes.</i> BB har på side 6 under uddybende kommentarer punkt 2, beskrevet at skunkrum er delvis utilgængelige. Og ved skønsmødet supplerer med at "delvis" omfatter skunkrummene mod øst. Skunkrum mod vest kan ses fra rummet under kvisten. Det havde været mere specifikt og tydeligt hvis BB havde beskrevet at skunkrum mod øst ikke er besigtiget på grund af manglende adgangslemme.
Ad. 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Klagen omfatter alene tilgængeligheden så vinduerne kunne lukkes. Det vurderes at de to huller kunne skæres for kr. 800,00

Ad 6. Forbedringer:	Ingen
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 6. Eventuelt	Ingen bem.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7. Generelle skævheder og fejl ved oplægning af tagbelægningen a. Forkert oplagte tagsten ved gavl mod nord. b. En del skævheder ved oplægningen af tagstent. c. Nedbøjning i tagfladen under rygningen d. Taget over kvisten er lagt med for lille fald.	a. Ved gavlen mod nord kan det konstateres at ca. ½ delen af tagstenene i den yderste række ikke er monteret rigtigt, dobbeltfalsen er synlig. b. Selve oplægningen af tagbelægningen er ikke udført med særlig stor omhu. Enkelte rækker er ikke helt lige når man flugter fra tagfod til rygning. Og enkelte tagsten ligger og vipper lidt. c. Under rygningsstenene kan det konstateres at tagfladen stedvis har en mindre nedbøjning. Da rygningen er monteret vandret, vil afstanden mellem tagsten og underside rygningssten være forskellig. Der er monteret fuglegitter (er tæt) langs rygningen på begge sider. d. Tagbelægningen over kvisten er betontagsten og ved opmåling på underside spær konstateredes tagfaldet til ca. 12^o.
Ad 7. Konklusion:	a. Der er tale om en oplægningsfejl som let kan rettes. b. Der er tale om et kosmetiske forhold, idet jeg vurderer at taget ikke er utæt, og at der ikke er nærliggende risiko for skader. I øvrigt er der monteret undertag. Det kan ikke udelukkes at tagstenene har

	c. forskubbet sig lidt i stormvejr. Den 8. januar 2005 var det stormvejr med orkanstyrke i vindstødene. d. Der er ikke tale om en skade, men om dårlig håndværksmæssig udførelse, idet en professionel håndværker ville rette tagspærene op forud for lægtningen, således at rygning og tagsten var parallelle. e. Dobbelt s-betontagsten kan med undertag lægges ned til 14⁰ jf. fabrikkens anvisninger.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	a. Fejlen er synlig fra terræn og burde være beskrevet i TR og karakteriseret med K2 eller K3, da der kan være risiko for vandindtrængning på grund af manglende overlæg, vandet vil så trænge ned i udhængen. Der er ikke udført undertag i udhæng. b. Det vurderes at der ikke er tale om fejl eller forsømmelser ved ikke at have beskrevet disse kosmetiske forhold. c. Det vurderes at der ikke er tale om fejl eller forsømmelser ved ikke at have beskrevet den lidt mangelfulde håndværksmæssige standard. Det vurderes at der ikke er nærliggende risiko for skader på tag eller tagkonstruktionen. d. Der er tale om en lille del af det samlede tag hvor taghældningen ligger ca. 2⁰ lavere end anvisningerne foreskriver. Det er min vurdering, at det ikke er muligt visuelt at vurdere om taget ligger lige under de 14⁰, hertil kræves måleudstyr eller beregning, og at der ikke er sket fejl eller forsømmelser. Tætheden vurderes at være intakt. Det kan være et spørgsmål om eventuel garantidækning, hvis der i utide sker skader på selve tagstenene, når de er oplagt med hældning under de 14⁰.
Ad. 7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	a. Udgiften til opretning af en tagstensrække vurderes til Kr. 1.500,00 b. En samlet justering af tagsten vurderes at

	kunne udføres for Kr. 6.000,00 c. Der er tale om at skulle udbedre et æstetisk forhold, hvis resultat ikke står i forhold til omkostningerne ved en udbedring, som ville omfatte nedtagningen af en betydelig del af tagstenene: Det skønnes at udgiften hertil vil beløbe sig til Kr. 20-30.000,00 d. Taghældningen på kvisten lader sig ikke umiddelbart ændre, der kan så blive tale om at udføre en tagbelægning, der tåler lavere hældning, f. eks. tagpap. Udgiften hertil vurderes til Kr. 15-20.000,00
Ad 7. Forbedringer:	a. Ingen b. 100% c. 100% d. 80% idet jeg har anslået at levetiden på tagsten med fald under de 14° vil reduceres med 20%.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 7. Eventuelt	Der er monteret tagstillads omkring hele ejendommen, så ovennævnte prissætning er baseret på at stilladset er tilstede. Udgifter til opstilling/nedtagning og leje vurderes til Kr. 30.000,00.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 8. Velux-vinduerne er forkert inddækket	KK kunne ikke oplyse hvori fejlen bestod, da oplysningerne stammer fra anden rådgiver. I tagfladen mod øst er monteret tre Velux-vinduer. Det vurderes at vinduerne set udefra er monteret rigtigt. Dog er tilskæringen af tagsten op langs siderne ikke udført med særlig stor omhu, men det vurderes at de er tætte, KK har ikke konstateret utætheder. To af vinduerne er ikke tilgængelige indvendig, det tredje vindue kan ses, og er placeret modsat kvisten. De indvendige tilslutninger omkring dette vindue er ikke færdiggjort, men betragtes som en del af ombygningsarbejderne.
Ad 8. Konklusion:	Det vurderes at de indvendige tilslutninger til omgivende vægge heller ikke er udført omkring de to andre tagvinduer. KK har overtaget en ejendom med en uafsluttet byggesag på 1.sal, hvor det vel har været planen at etablere adgang til vinduerne ved ændringer i skunk/skråvæggene.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Det er min vurdering at der ikke er begået fejl eller forsømmelser fra BB's side.
Ad. 8. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ingen skade
Ad 8. Forbedringer:	Ingen
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 8. Eventuelt	Ingen bem.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 9. Sætningsskader over indvendige døre i entre.	I entreen kunne der konstateres revner i murværket over to dørhuller. I siden mod syd er der blevet nedlagt en dør og åbningen er blevet lukket med mur af letbeton. KK var bange for at murværket over den tilbageværende dør ikke var understøttet, og revne derfor er opstået.
Ad 9. Konklusion:	Det kunne konstateres at murværket er understøttet traditionelt med en overligger i træ, og at der ikke er nærliggende risiko for skader. Forholdene er de samme ved det modsatte dørhul - ingen risiko for skader.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	BB her ikke begået fejl eller forsømmelser.
Ad. 9. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ingen skade
Ad 9. Forbedringer:	Ingen
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 9. Eventuelt	Ingen Bem.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad10. Gulvet på 1.sal hænger ind mod midten af huset.	I de to værelser over den gamle skolestue kan det konstateres at gulvene falder ind mod midten af bygningen. Hvor det er værst (fra dør ved trappen til midten af bygningen) falder gulvet ca. 5 cm på en længde på ca. 3-4 m. Loftet over "skolestuen" har store spændvidder og der er derfor udført et hængeværk.
Ad 10. Konklusion:	Ejendommen er fra 19xx og de to værelser har oprindeligt været loftrum, der senere er inddraget til beboelse. En hængeværkskonstruktion vil typisk sætte sig gennem årene, der er således intet udsædvanligt i at gulvene falder ind mod hængeværkskonstruktionen. Der er efter min vurdering ikke tale om en skade.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes at der ikke er begået fejl eller forsømmelser, idet der er tale om almindelige forhold ved denne konstruktion.
Ad. 10. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ingen skade.
Ad10. Forbedringer:	Ingen
Ad10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad10. Eventuelt	Ingen bem.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad11. Gavlvinduet mod nord er skævt monteret.	Det kan konstateres at indvendige vinduesfalse er uens, ca. 9,5 cm i vestsiden og ca. 12,5 cm i østsiden. Udvendig er falsene mere ens. Forneden er de henholdsvis 8,0 og 8,5 cm og foroven er de 7.0 og 9,5 cm.
Ad 11. Konklusion:	Der er åbenbart tale om unøjagtigheder i murværket. Vinduerne er isat næsten i lod, og funktionen er god. Der må være tale om at opnå den bedst mulige løsning, og håndværksmæssig korrekt er valgt at montere med så ens false som muligt på udvendig side. Der er alene tale om kosmetiske forhold.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	Ingen skade
Ad. 11. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ingen
Ad11. Forbedringer:	Ingen
Ad11. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad11. Eventuelt	Ingen bem.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad12. For lille lofthøjde i værelser over "skolestue".	2 rum på 1.sal mod nord benyttes i dag til værelser. Rummene vurderes indrettet i et tidligere loftrum. Afstanden mellem overside gulv og underside beklædning på hanebånd er målt til 2.1 m.
Ad 12. Konklusion:	Det er helt almindeligt at se værelser indrettet med en lofthøjde på under 2.3 m som bygningsreglementet kræver i dag. Ved mødet i dag kunne der ikke fremvises nogen byggetilladelse, hvor eventuelle krav til lofthøjde eller dispensation herfor kunne være oplyst. I nugældende BBR er oplyst udnyttet 1.sal på 60 kvm, hvilket vurderes at svare til de to værelser mod nord og soveværelse mod syd plus trapperum. I henhold til Huseftersynsordningen, håndbogens kap. 3 side 22, er der tale om funktions- og brugsmæssige forhold der ikke er omfattet af TR.
Ad 12. Fejl og forsømmelser:	Ingen, forholdet flader udenfor ordningen.
Ad. 12. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ingen skade
Ad12. Forbedringer:	Ingen
Ad12. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad12. Eventuelt	Ingen bem.