

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Afløb fra tag-bassin er udført i nedløbsrør. 2. Ulovligt udførte elinstallationer. 3. Hul i faldstamme i kælder bag lem. 4. Udluftning fra emhætte er ikke ført over tag 5. Udluftning fra tv-stue er ikke ført over tag. 6. For få nedløb fra husets tagrender. 7. Manglende og fejlagtig udført afledning af opstigende grundvand i kælderen, samt forekomst af sætningsrevner.
Klagers påstand:	Manglende beskrivelse af ovenstående forhold i tilstandsrapport nr. xxxxxx,
Den bygningssagkyndiges forklaring:	I brev af xx.xx.2005 afvises klagen af indklagede, med påstand om at forhold er udbedret eller er under udbedring, og at flere af forholdene er under bagatelgrænsen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol og 16 grader
Øvrige forhold:	På ejendommen er der igangværende arbejder med udgravninger i omkring kælderen, samt el-installationerne er udbedret. Som dokumentation af tidligere forhold, har ejer optaget en video, som er gennemset af undertegnet Det vurderes dog ikke at denne video kan bruges som dokumentation for de ikke længere forekomne forhold, da videoen ikke er særlig tydelig og på flere områder ikke giver mulighed for at se påklagede punkter fra de ønskede vinkler. Forholdene 1-5 er "godkendt" af ejerskifteforsikrings-selskabet, dog er der 3 x 10.000 kr. i selvrisiko .

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1	• I loftrum under tagbassin ses afløb fra tagbrønd udført i gråt nedløbsrør, ca. ø80 mm. • Fra tagvindue placeret i tagbassin ses oppe fra, at vandet fra bassinet ledes væk via tagbrønd, hvori der er placeret en bladfang • Ejer oplyser at der ikke på nuværende tidspunkt er forekommet fugt eller vandskade i forbindelse med nærværende forhold.
Ad 1. Konklusion:	Nedløbsrøret er uhensigtsmæssigt i den situation hvor røret stopper eller vandet på anden vis står op i røret, derved er der fare for at samlingen mellem tagbrønd og nedløbsrør ikke er tilstrækkeligt tæt til at kunne modstå det indefra kommende vandtryk. Faren for at røret stopper til er forholdsvis lille da tagbrøndens indgang er svarende til nedløbsrøret, og de blade der evt. måtte komme holdes tilbage af det forekomne bladfang. I den situation hvor man ikke får rensset tagbrønden for blade m.v. vil der ikke løbe vand ned gennem tagbrønden og derved udgør pågældende samling ikke noget problem
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes at nærværende samling mellem tagbrønd og nedløb ikke udgør nogen reel fare for fugt eller vandskader. Der er ingen skade eller fare for skade. På den baggrund vurderes det ikke, at den bygningsagkyndige har handlet ansvarspådragende.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl moms:	Udskiftning af nedløbsrør til afløbsrør, vurderes at koste kr. 15.000,- incl. moms
Ad 1. Forbedringer:	Der er ikke nogen reel forbedring i at udskifte nedløbsrør med afløbsrør.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt	Nærværende forhold er godkendt af forsikring, dog med kr. 10.000 i selvrisiko

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2	Der er ikke på nuværende tidspunkt alvorlige fejl at konstatere ved el-instrallationen, da forholdene på nuværende tidspunkt er afhjulpet. Der forevises video og forklares af ejer
Ad 2. Konklusion:	Det er ikke muligt på nuværende tidspunkt at konstatere ulovlige forhold vedrørende el-installationen, eller at konkludere noget på baggrund af video og klagers forklaring.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Der kan ikke fastlægges nogen skyld, da der ikke er et grundlag at dømme ud fra.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl moms:	Ifølge ejer er der udbedret el-installationer for kr. 17.500, i h.t. vedlagte tilbud.
Ad 2. Forbedringer:	Ingen
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt	Forholdet er anerkendt af ejerskifteforsikringsselskabet.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3	På nuværende tidspunkt er størstedelen af kælder under udbedring, dette omfatter også at nærværende forhold ikke længere er muligt at besigtige. Vægbeklædning er fjernet og de faktiske forhold som de var ved den bygningssagkyndiges gennemgang kan ikke iagttages. Der forevises video og klager forklarer
Ad 3. Konklusion:	Det er ikke muligt på nuværende tidspunkt at konstatere pågældende forhold, da tingene i dag ser anderledes ud..
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Der kan ikke fastlægges nogen skyld, da der ikke er et grundlag at dømme ud fra.
Ad 3. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Der kan ikke skønnes beløb, da nærværende er en del af den større ombygning som er i gang i kælderen (punkt 7)
Ad 3. Forbedringer:	Ingen
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt	Forholdet er anerkendt af ejerskifteforsikringsselskabet.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 4	I loftrummet er der konstateret at em-aftrækket er ført direkte op i loftrummet. Aftrækket er ikke ført forskriftsmæssigt over tag.
Ad 4. Konklusion:	I loftrummet er der fare for opfugtning og afsondring af mados på og ved omkringliggende konstruktioner.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Nærværende forhold burde være konstateret af den bygningssagkyndige.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter incl moms:	Etablering af aftræk fra eksisterende rør til og med ny hætte over tag, vurderes at koste kr. 8750 incl. moms
Ad 4. Forbedringer:	100 % forbedring
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	ingen
Ad 4. Eventuelt	Forholdet er anerkendt af ejerskifteforsikringsselskabet.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 5	I loftrummet over tv-stuen ses at aftrækket er ført op i loftrummet, og dermed er aftrækket ikke ført forskriftsmæssigt over tag.
Ad 5. Konklusion:	Den fugtige rumluft ledes direkte op i loftrummet, med fare for opfugtning af tagkonstruktionen
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Nærværende forhold burde være konstateret af den bygningssagkyndige
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter incl moms:	Etablering af aftræk fra eksisterende rør til og med ny hætte over tag, vurderes at koste kr. 8750 incl. moms
Ad 5. Forbedringer:	100 % forbedring
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 5. Eventuelt	Forholdet er anerkendt af ejerskifteforsikringsselskabet

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 6	- Fra taget er der to nedløb, der sørger for at bringe regnvandet "ned". Dette er i h.t. ejer ikke tilstrækkeligt. Når det regner oplyser ejer at vandet står ud over tagrenderne. - Huset er med profilerede tagplader (decra) som ved tagfod har en ca. 7-8 cm opkant.
Ad 6. Konklusion:	Ved opslag på WWW.plastmo.dk der er leverandør af tagrender m.v. oplyser de at et nedløb Ø75 opsat på den mest ugunstige måde kan tage vand fra 149 kvm (vandret flade) afvandingsareal, vedlagt som bilag. Dermed kan 2 nedløb tage 298 kvm og med et hus på 200 kvm må det konkluderes at de forekomne 2 nedløb skulle være tilstrækkeligt. Årsagen til problemerne med at vandet løber over tagrenderne vurderes at skyldes at vandet løber over renden p.g.a. opkanten ved tagfoden.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	At opkanten mellem tagflade og tagrende giver anledning til at vandet løber forbi tagrenden er ikke umiddelbart klart, såfremt man ikke er bekendt med netop denne problemstilling. (Klager har åbenbart heller ikke været klar over problemstillingens rette sammenhæng) Det vurderes ikke at den bygningssagkyndige bør være bekendt med noget sådant. På den baggrund vurderes det ikke at han har gjort fejl eller forsømmelser.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter incl moms:	At hæve tagrenden til en korrekt placering umiddelbart under tagfladen vurderes at koste kr. 37.500 incl. moms.
Ad 6. Forbedringer:	100 % forbedring.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	ingen
Ad 6. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 7	På nuværende tidspunkt er der udbedringsarbejder i gang i hele kælderen. Gulve er hakket op, nye drænledninger er gravet ned, der er sket omlægning af faldstammeforløb, pumpebrønde er bygget om. Det er ikke til at danne sig et overblik over hvordan forholdene har været ved den bygningssagkyndiges gennemgang. Vedrørende sætningsrevner, oplyser klager at der er sket en udbedring af sætningsrevner umiddelbart før den bygningssagkyndiges gennemgang, dette er oplyst til klager af den murer der har foretaget udbedringen, samme murer har via fotos dokumenteret sin "påstand" • I badeværelse forekommer der revne i ydervæg • I badeværelse er der revne i skillevæg mod køkken. Pågældende revne oplyser ejer er af nyere dato og opstået mens denne har beboet ejendommen. • I carporten mod nord ses udbedret sætningsrevne, som er den ovenfor omtalte udbedrede sætningsrevne. • I pejsestuen på den anden side ses revner i bagmuren
Ad 7. Konklusion:	Problemerne vedrørende det opstigende grundvand i kælderen har uden tvivl været mange og voldsomme, samt at der har været et problem er uomtvisteligt. Problemerne har krævet en stor og omkostningstung udbedring, hvilket ses af vedlagte tilbud. Da udbedringsarbejderne er langt fremskreden og der kun er få forhold tilbage at iagttage, er det ikke muligt at fastlægge en klar konklusion på baggrund af forelæggende situation, den foreviste video og de af klager beskrevne tidligere forhold. Vedrørende sætningsrevner, er der ikke nogen tvivl om at den udbedrede sætningsrevne i carport/pejsestue er af ældre dato. Men i og med at revnen var udbedret på udvendig side og denne udbedring var intakt og uden nye revner er den logiske konklusion at den forekomne udbedring er af ældre dato og huset ikke længere sætter sig. Havde sælger afgivet korrekte oplysninger om at revnen umiddelbart var blevet udbedret, i stedet for at oplyse at den ikke har udviklet sig siden bygningens opførelse, ville situationen forholde sig helt anderledes På baggrund af klagers oplysninger om at der er opstået nye revner i huset mens han har beboet ejendommen, er

	det svært at fastlægge et præcist billede af hvordan situationen var i forbindelse med den bygningssagkyndiges gennemgang for 2 år siden. På den baggrund må det siges ikke at være muligt at komme med en entydig konklusion på hvordan revnebilledet har været for 2 år siden og før de omfattende ombygningsarbejder i kælderen er igangsat. .
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Der kan ikke på foreliggende grundlag fastlægges en skyld vedrørende punktet opstigende fugt i kælderen og sætningsrevner.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter incl moms:	Udbedringsarbejder i h.t. tilbud af etablering af dræn og udskiftning af kloak er prissat til kr. 347.250 incl. moms.
Ad 7. Forbedringer:	100 % forbedring.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	ingen
Ad 7. Eventuelt	