

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Revne i sokkel mod vest. 2. Tagplader smuldrer. 3. Manglende fald i brusebad. 4. Ventileret hulrum under gulve i stedet for terrændæk, som anført i tilstandsrapporten 5. Hjemmelavet el-installation i garagen 6. Brændeovn for tæt på brændbar væg
Klagers krav:	Klagers økonomiske krav er Ad 2: 5.000 kr. Ad 3: 15.000 kr. Ad 4: 100.000 kr. Ad 5 og 6: Krav ikke anført
Den bygningssagkyndiges påstand:	Den byggesagkyndige har anført at klagerens priser er urealistiske og kan ikke godkendes. Skal verificeres af en kompetent person.
1. Revne i sokkel mod vest	
Klagers påstand	I sokkel mod vest er der en revne, som ikke er omtalt. Revne er blot et eksempel på den overfladiske gennemgang af huset. Burde være med som K1.
Den byggesagkyndiges forklaring:	Revnen i sokkel mod vest er en bagatelagtig revne, der ikke har betydning for husets stabilitet.
2. Tagplader smuldrer	
Klagers påstand:	Ca. 10 tagplader smuldrer. Der er synlige afskalninger, som gør at de tydeligt skiller sig ud fra de øvrige plader.
Den bygningssagkyndiges forklaring	På besigtigelsestidspunktet konstateredes ikke plader der smuldrer og ikke revnede rygninger. Pladenummer er aflæst til 125500, hvilket indikerer at pladerne er med asbest og fremstillet i 1985 altså 20 år gamle. Man kan ikke forvente at 20 år gamle tagplader fremstår som nye.

Klagers svarbrev:	Den byggesagkyndige har ikke været grundig nok, der er derfor ingen tvivl om at de ca. 10 plader også var smuldrede på besigtigelsestidspunktet. Revnerne i rygningerne stammer formentlig fra monteringen, de er revnet ved skruemonteringen og fyldt med skidt i revnerne. Jeg har ingen forventning om et nyt tag, men de ikke-smuldrede plader har mindst 20 år igen.
3. Manglende fald i brusebad.	
Klagers påstand	Der samler sig vand ved væggen under vinduet.
Den bygningssagkyndiges forklaring	Da gulvet i forvejen har en alvorlig skade, revne med karakteren K2, samt slagmærker med karakteren K1 og derfor skal udskiftes, er faldet for nærværende uden betydning.
Klagers svarbrev	Den omtalte revne er ikke i brusebadet. Hvis faldet havde været ok kunne badet derfor anvendes uden videre. Slagmærker i fliser har ingen betydning for funktion af badet. Det forkerte fald betyder at vandet løber ud på gulvet og hen til revnen. Da der er elvarme i gulv er der fare for kortslutning i elinstallationen. Skaden burde derfor mindst have været en K3 eller UN og det manglende fald være omtalt.
4. Ventileret hulrum under gulve i stedet for terrændæk	
Klagers påstand	Side 12. Bygning A. Pkt. 2. Intet terrændæk under hus, kun sand. I tilstandsrapporten er det omtalt som terrændæk. Hvis man ser ned i mellem brædderne i overdækket terrasse kan man se ind under hus, at der kun er sand. Ved at udtage en ikke fastmonteret luftventil i modsat ende af huset kan man med hånden mærke, at der er sand, i stedet for beton under huset.

Den byggesagkyndiges forklaring:	Oplysningerne på side 12 er til ejerskifteforsikring og der er ingen garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning. Læs venligst øverst på siden. Til orientering kan oplyses, at der er terrændæk/betongulv under bad. Sælger har på side 8 pkt. 2.2 oplyst, at der er krybekælder/ventileret hulrum. I området er det normalt med sandbund i krybekældre og desuden skal der ikke laves destruktive indgreb for eventuelt at konstatere dette.
Klagers svarbrev:	Hvis det er normalt, at huse i området er bygget på denne måde, bør den byggesagkyndige være særlig opmærksom på at undersøge konstruktionen. Det er ikke nødvendigt at foretage destruktive indgreb. På den overdækkede terrasse kan man se ned imellem brædderne og ind under huset, at der er sand. En anden mulighed er udluftningsventilerne (Se billedet nedenfor), som kan fjernes med en hånd uden brug af værktøj.
Klagers påstand ved syn og skøn:	Klager anfører at det er åbenlyst at der ikke er terrændæk. Det ses ved terrassebrædderne og det ses ved ventilerne i soklen.
Den bygningssagkyndiges forklaring ved syn og skøn	Har skrevet en fejl i tilstandsrapporten. I skemaet: Bygningskonstruktioner - Oplysninger til ejerskifteforsikring skulle være anført begge former: Terrændæk <u>og</u> krybekælder/ventileret hulrum.
5. Hjemmelavet elinstallation i garagen	
Klagers påstand ved syn og skøn	Elinstallationerne ser ud til at være "hjemmelavet". Løse kabler er ikke lovlige.
Den byggesagkyndiges forklaring ved syn og skøn	Har ikke specielt vurderet el-installationerne

6. Brændeovn for tæt på brændbar væg	
Klagers påstand ved syn og skøn	Efter bygningsreglementets krav er brændeovnen placeret for tæt på brændbar væg (mindre end 50 cm)
Den bygningssagkyndiges forklaring ved syn og skøn	Der er forskellige regler for afstandskrav. Går ud fra at placering er godkendt af skorstensfejer.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, koldt 0 gr.
Øvrige forhold:	Den byggesagkyndige spurgte om klager havde fået tilbudt en ejerskifteforsikring. Og i givet fald om sælger havde tilbudt at betale en andel. Klager svarede, at han havde fået tilbudt en ejerskifteforsikring. Men i stedet for at tegne forsikringen var der enighed om et prisnedslag på 2.000 kr. Den byggesagkyndige spurgte om klager havde haft en byggeteknisk sagkyndig med til en gennemgang inden købet. Det havde klager ikke.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
1. Revne i sokkel mod vest	
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Der er en lille lodret revne i soklen på langsiden af vestfacaden.
Ad 1. Konklusion:	Der er sandsynligvis tale om en svindrevne. Der er ingen tegn på sætninger eller forskydninger. Revnen skønnes at være uden betydning for konstruktionen.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Denne type revne forekommer af og til i støbte og pudsede sokler. Kan berettige karakteren K1.
Ad 1 Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ikke et omfang der normalt udbedres. Ellers udbedring ved renskæring og fugning. Udgift skøn 1.000 kr
Ad 1. Forbedringer:	Ingen
2. Tagplader smuldrer	
Ad 2. Der kunne konstateres følgende	Den øverste tagpladerække har en pladestørrelse, der svarer til ca. halv pladelængde. På afstand ses der ikke umiddelbart forskel på pladerne på taget. Taget fremstår umiddelbart i en tilstand svarende til alderen. Jeg har tjekket pladenummer og det viser rigtigt, at den nummerkontrollerede tagplade er af typen med asbestarmering. Fra en høj stige ved gavlen ses det, at en del af tagpladerne ved den øverste halve pladerække ved kip smuldrer. Det oplyste antal på ca. 10 stk. ser rigtig ud. Der er ret trangt plads i tagrummet, men fra lemmen kan det ses, at der er udfældninger på nogle af tagpladerne, især de øverste.

Ad 2. Konklusion:	Det fremgår at huset er opført i 1986. Det er netop i den periode, hvor eternitfabrikken skiftede fabrikationsmetode, så asbestarmeringen udgik. Disse første nye plader har vist sig generelt at smuldre. Fra denne periode ses både anvendt "gammel" og "ny" eternit. Der er sandsynligvis tale om, at der i den øverste halve pladerække er anvendt pladetyper "ny eternit", der er uden asbestarmering (2 fods plader). Udfældninger på indersiden af tagpladerne ses af og til. Hyppigst på "ny" eternit.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Smuldrende eternittagplader gives normalt karakteren K2 eller K3. (Det er nok på grænsen af en normal besigtigelse at kravle op på så høj en stige som i tilfældet ved syn og skøn).
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Klager har anført et krav til reparation af tag på 5.000 kr. Jeg vil ikke anfægte dette beløb.
Ad 2. Forbedringer:	Ingen.
3. Manglende fald i brusebad	
Ad 3. Der kunne konstateres følgende	Brusenichen har gulvniveau sammenhængende med resten af gulvet. Et stykke uden for brusenichen (ca. 0,5 m) er der en lille lunke i gulvet. (konstateret ved brug af vaterpas) I selve brusenichen er der synligt fald mod gulvafløb.
Ad 3. Konklusion:	Der kan angiveligt stå vand i lunken uden for brusenichen efter brug af brusenichen (vandsprøjt).
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Der bruges normalt ikke vandprøvning ved gennemgangen, men fald i brusenichen bør tjekkes. Der er ikke altid fald på gulve uden for bruseniche, men "vandrette" gulve og der kan

	forventes en vis afvigelse / tolerance i krav til planhed. Med den anviste og konstaterede tilstand ved syn og skøn vil min angivelse være karakteren K0 med en tilhørende note.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Det kan være svært at ændre gulvet, så der bliver fald på gulvet hen til brusenichen. Det kan måske klares ved at omlægge det lille klinkeområde ved lunken, men ofte flyttes lunken blot ved denne metode. Der fordres måske at gulvet i brusenichen sænkes og resten af gulvet eller gulvet et stykke uden for brusenichen ændres i højde og fald. Løsningen kan også være at anvende bruseforhæng og montere en brusekantskinne på gulvet <u>uden for</u> bruseforhænget. Omlægning af gulv i området ved lunken, skøn 3.000 kr. (Ikke givet, at det løser forholdet). Sænkning af gulv i brusenichen og arealet foran brusenichen, skøn 15.000 kr. Bruseforhæng og gulvskinne, skøn 2.000 kr.
Ad 3. Forbedringer	1.500 kr.
Ad 4. Ventileret hulrum under gulve i stedet for terrændæk	
Ad 4. Der kunne konstateres følgende	Gulvkonstruktion ved den overvejende del af huset er med ventileret hulrum. Det konstateres ved ventilerne i soklen og ved terrassebrædderne. I badeværelset og måske ved brændeovnen er der terrændæk.
Ad 4. Konklusion:	Det er ikke usædvanligt at gulvkonstruktioner ved sommerhuse er udført med ventileret hulrum.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Der er fejl i tilstandsrapporten i angivelse af bygningskonstruktioner. Den aktuelle udførelse ville ikke medføre angivelse af skade eller tegn på skade (under forudsætning af at løsningerne er traditionelle).

Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ikke relevant. Jeg har ingen indikation af, om generelle handelspriser for sommerhuse er anderledes, og i givet fald hvor meget, afhængig af gulvkonstruktionens opbygning.
Ad 4. Forbedringer	?
Ad 5. Hjemmelavet el-installation i garagen	
Ad 5. Der kunne konstateres følgende	El-installationerne er udført som kabelinstallation. Kablerne har kun bøjlefastgørelse ved opføringen, men ligger løse på langs i det åbne tagrum. Et af kablerne er en forlængerledning fra gruppetavlen i hovedhuset.
Ad 5. Konklusion:	Kabler skal være fastgjort med bøjler på underlag eller lignende. (ikke forlængerledningen)
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Der mangler angivelse af fejl med karaktergivningen K2 og tilhørende note.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Der skal anbringes træunderlag (f.eks. et bræt på undersiden af spærhoved). Kabler påsættes med bøjler på træunderlaget. Jeg vurderer at kablerne direkte kan anvendes uden særlig ændring / forlængelse. Udgift, skøn 4.000 kr.
Ad 5. Forbedringer	Udseendemæssigt er det en forbedring, der ikke umiddelbart kan prissættes.
Ad 6. Brændeovn for tæt på brændbar væg.	
Ad 6. Der kunne konstateres følgende	Brændeovnen er en Morsø, sandsynligvis type 1124. Den er placeret op imod en væg af profilerede brædder. På bræddevæggen bag brændeovnen er der opsat en jernplade i en afstand på ca. 3 cm fra trævæggen. Ovnen er ca. 18 cm fra jernpladen og røgrøret er ca. 22,5 cm fra jernpladen. Fra overkant af jernpladen på væggen er der anvendt isoleret røgrør.

Ad 4. Konklusion:	Der er varierende krav til afstande og løsninger. Efter bygningsreglementet er afstandskravet 50 cm til brændbar væg, dog med lempelser ved f.eks. DS-mærkede ovne. Firmaet Morsø oplyser, at hvis der er tale om en DS-godkendt Morsø type 1126, så er afstandskravet 15 cm til brændbar væg. Morsø oplyser også, at Morsø type 1126 kan være både DS-godkendt og ikke DS-godkendt (afhængig af alder). Det skulle fremgå af et skilt på bagsiden. En skorstensfejer (ikke den lokale, der er tilknyttet området) oplyser, at en jernplade med afstand til væggen bagved egentligt ikke reducerer afstandskravet (men oplyser i øvrigt at denne bestemmelse er ved at blive ændret). Skorstensfejeren oplyser, at det er den lokale skorstensfejer, der godkender det samlede arrangement.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Jeg mener, at man burde kunne gå ud fra, at brændeovn med udførelse og placering er godkendt af skorstensfejeren ved det jævnlige eftersyn. Der er ikke noget der umiddelbart falder i øjnene som forkert set i relation til at der ved forskellige brændeovnstyper bl.a. er forskellige afstandskrav.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	
Ad 4. Forbedringer	
Eventuelle forligsdrøftelser	Der var en generel forligsdrøftelse, men der fandtes ikke noget grundlag for videre drøftelse.

KOMMENTARER TIL SKØNSERKLÆRING

J. nr. 5220

Bekendtskab mellem sælger, ejendoms- mægler og den indklagede	Jeg kan ikke kommentere om sælgeren, den byggesagkyndige og ejendomsmægle- ren kender hinanden. Evt. kendskab bør ik- ke have indflydelse på tilstandsrapporten.
Tagplader smuldrer	Som syns- og skønsmand foretager jeg ef- ter behov en mere detaljeret undersøgelse af de påklagede forhold. Derfor kravler jeg helt op til tagkippen. Tilsvarende detaljering ligger ikke nødven- digvis ved en gennemgang til en tilstands- rapport. Jeg har opfattet den øverste pladerække som en halv pladestørrelse (2 fods plade). Jeg anerkender selvfølgelig klagerens op- måling til pladelængde 91 cm og dermed må det sandsynligvis være en tilskåret hel plade. Jeg har angivet en karaktergivning for øver- ste pladerække til K2 eller K3 og jeg har ik- ke anfægtet klagerens krav på 5.000 kr. til reparation. Angivelsen af at der var trangt plads i loft- rummet er blot en konstatering af de fakti- ske forhold. Det var ikke anført som en be- grænsning for at konstatere skader eller tegn på skader. Jeg har anført, at udfældninger på undersi- den, som er mest udtalt ved de øverste pla- der, antyder, at de øverste plader måske er "ny eternit".
Bruseniche	Jeg har koncentreret mig om klagen: Der samler sig vand ved væggen under vinduet" (uden for brusenichen) Uden for brusenichen er der konstateret en

El-installationer i garagen	lunke hen mod gavlen ved håndvaskeskabet. (Konstateret med vaterpas). En byggesagkyndig bruger normal ikke vandprøvning. Ved et "vandret" gulv skal der accepteres tolerancer af overflader i forhold til plan / mireret Klagerens har angivet (og vist i fremsendt videoklip), at der er nogle kantklinker inde i brusenichen, der vipper. Jeg vil derfor skærpe min karakter til K2. Der bliver flere klinker, der skal omlægges, så jeg vil korrigere økonomien til opretning til 4.000 kr. og annullere forbedringsbeløbet. Jeg har noteret, at kabler kun har bøjlefastgørelse ved opføringen. Opføringen skal beskyttes med dækjern. Byggesagkyndige kender normalt ikke stærkstrømsreglementets krav i detaljer. Som ingeniør har jeg et vist kendskab til el-installationer. Jeg har desuden nu gennemgået el-installationens udførelse med en el-ingeniør. Det blev oplyst ved syn og skøn, at der blandt kablerne også var forlængerledning. Jeg har i min skønsrapport anført, at forlængerledninger ikke skal (må) fastgøres. Det er også normalt korrekt, men når "forlængerledningen" fremtræder som en kabelinstallation, som i det aktuelle tilfælde, så skal udførelsen også opfylde kravet til en regulær kabelinstallation med bl.a. fastgørelse og afdækning og tilslutning i teknikrummet. Når "forlængerledningen" også skal udføres som regulær kabelinstallation vil udgiften blive større end mit første skøn. Jeg korrigerer derfor mit skøn til 6.000 kr.
------------------------------------	---

Ventileret hulrum under gulve i stedet for terrændæk	Som klageren også anførte ved syn og skøn er det åbenlyst, at der ikke er terrændæk, men ventileret hulrum under gulvet. Det kræver ikke stor undersøgelse fra min side at konstatere dette, og det fremgår i øvrigt også af sælgers oplysninger. Jeg har anført, at der er fejl i tilstandsrapporten i angivelse af bygningskonstruktioner for den overvejende del af gulvet. Den byggesagkyndige anfægtede ikke, at der var en fejl i tilstandsrapporten i angivelse af dette. Begge angivelser skulle have været angivet. Jeg er ikke i stand til uden nærmere undersøgelser at beskrive en eventuel prisforskel mellem sommerhuse med ventileret gulvkonstruktion og sommerhuse med terrændæk. Der kan være tale om en prisforskel.