

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. For lav lofthøjde i tilbygningen. 2. Ulovlige el-installationer. 3. Ulovlige afløbsinstallationer under badeværelset. 4. Ulovlige VVS-installationer i forbindelse med vaskemaskine m.v.
Klagers påstand:	Ad 1: Lovliggørelse af lofthøjden i tilbygningen. Ad 2: El-installationerne er lovliggjorte. Lovliggørelsen er dækket af ejerskifteforsikringen med fradrag af selvrisko. Klagen vedr. dette punkt overfor BB er frafaldet under skønsforretningen. Ad 3: Lovliggørelse af afløbsinstallation under badeværelset er iværksat og næsten afsluttet. Lovliggørelsen er dækket af ejerskifteforsikringen med fradrag af selvrisko. Krav overfor BB er frafaldet under skønsforretningen. Ad 4: VVS-installationerne er lovliggjorte og dækket af ejerskifteforsikringen med fradrag af selvrisko. Klagen overfor BB er frafaldet under skønsforretningen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Forklaringen fremgår af BB's skrivelse af xx.xx.2005. Ved skønsmødet blev det tilføjet, at manden i det tidligere ejerforhold er anerkendt statiker. BB er af denne årsag ikke bekymret over de bærende konstruktioner i tilbygningen. BB var ved udfærdigelsen af tilstandsrapporten endvidere opmærksom på den lave lofthøjde i tilbygningen, idet BB foretog opmåling af tilbygningen i forbindelse med udarbejdelse af energimærke. Sælger havde overfor BB oplyst, at bygningen i sin helhed var godkendt af bygningsmyndigheden.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Ved skønsmødet var det overskyet og + 4°C
Øvrige forhold:	KK har bedt om, at der i forbindelse med skønsforretningen blev taget stilling spærføddernes højde over gulv, idet KK havde forventning om, at den lavere lofthøjde blot skyldtes, at der var isoleret under spærfødderne.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. ---- For lav lofthøjde.	Tilbygningen er færdigmeldt til bygningsmyndigheden 1997 ifgl. BBR-oplysningerne. Ved skønsmødet var loftbeklædningen i tilbygningen nedtaget, som indledende skridt til at hæve lofthøjden. Lofthøjden fra gulv til underside af spærfødder blev opmålt til 223 cm., hvilket bekræfter oplysningerne om at lofthøjden med færdig loft er ca. 220 cm. Efter bygningsreglementet BRS 85, som var gældende, da tilbygningen blev opført, skal lofthøjden i private beboelser være mindst 230 cm. Såfremt man ville konstatere, om den lave lofthøjde skyldtes, der var isoleret under spærfødderne, kunne dette være konstateret uden destruktive indgreb ved besigtigelse fra loftrummet. Det ville have været usædvanligt at isolere under spærfødderne, idet en eventuel tykkere isolering lettere kunne udføres fra loftrummet.
Ad 1. Konklusion:	Lofthøjden i tilbygningen er for lav i forhold til bestemmelserne i bygningsreglementet BRS 85. Ved afvigelser fra bygningsreglementet skal der forud for byggeriets udførelse indsendes dispensationsansøgning til bygningsmyndigheden. Det er ikke dokumenteret, at dette er sket.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BB har efter egne oplysninger været opmærksom på den lave lofthøjde, men har undladt at indføre bemærkninger herom i tilstandsrapporten. Der må for BB på denne baggrund være åbenlyst, at der er sket overtrædelse af bygningslovgivningen. Der er imidlertid ikke tale om en skade eller skavank, som nedsætter bygningens funktion eller værdi nævneværdigt. Den

	reducerede lofthøjde i forhold til bygningsreglementets bestemmelser medfører således ingen skadeskarakter, men burde alene være nævnt under rubrikken: generelle kommentarer til bygningens tilstand. Bortset fra det visuelle indtryk kan komforten ved den reducerede lofthøjde tilvejebringes ved et øget luftskifte.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	KK oplyser, at løft af spærfødder og etablering af lofthøjde på min. 230 cm vil udgøre 75.000, hvilket skønnes rimeligt.
Ad1. Forbedringer:	I forbindelse med de nævnte foranstaltninger skønnes forbedringen at udgøre 100%.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke ført forligsdrøftelser.
Ad1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.