

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Afvigelse af ejendommens areal m² (faktisk/BBR) 2. Gulvafløb med betonstøbning på gæstetoilet 3. Gulvafløb med betonstøbning på badeværelse 4. Manglende gulvafløb på badeværelse i forbindelse med badekar uden overløbskant 5. Fliser mangler vedhæftning i badeværelse 6. Kalkspringer på tagsten mod nord
Klagers påstand:	Udbedring af skaderne og erstatning for arealafvigelse.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Indklagede afviser alle klagepunkter.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørvejr.
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
1. Afvigelse af ejendommens areal m2 (faktisk/BBR)	I tilstandsrapporten henvises der til BBR af xx.xx..2005. BBR er ikke vedlagt sagen.
Ad 1. Konklusion:	Det forudsættes, at arealoplysningerne i tilstandsrapporten er korrekt anført efter BBR. Der vurderes ikke at være åbenlyse afvigelser. Rigtigheden i opgørelsen af arealernes størrelse er ikke den bygningssagkyndiges ansvar, jf. side 4 i tilstandsrapporten.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ingen.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt	Intet.
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
2 - 4. - Gulvafløb med betonstøbning på gæstetoilet og badeværelse - Manglende gulvafløb på badeværelse i forbindelse med badekar uden overløbskant	I gæstetoilet og badeværelse ligger afløbsskålen lavere end gulvristen, mellemrummet er udfyldt med beton. I badeværelset er der meget lille difference og betonkanten kan ikke ses. Der er ingen overløb i badekar eller gulvafløb ud over gulvafløb i bruserum.
Ad 2-4. Konklusion:	Udfyldning af mellemrummet i gulvafløbet med beton er ikke godkendt iflg. afløbsregulativet. Udfyldning med beton medfører risiko for indsivning af vand. Vedr. overløb/manglende afløb: I afløbsregulativet er anført, at badekar i rum uden gulvafløb skal have afløb. Det er min vurdering, at der er gulvafløb i rummet, men at opkanten til afløbet i bruserummet spærrer for gulvafløbet i rummet. Der mangler forbindelse til gulvafløbet i bruserummet.

Ad 2-4. Fejl og forsømmelser:	Forholdet vedr. tætning med beton i gulvafløb er ikke angivet i tilstandsrapporten. Efter min vurdering burde fejlen være angivet i tilstandsrapporten med karakteren K3. Manglende gulvafløb/overløb i badekar er ikke angivet i tilstandsrapporten. Efter min vurdering burde fejlen være angivet i tilstandsrapporten med karakteren K3.
Ad 2-4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Reparation af gulvafløb 6.250,00 kr. Etablering af forbindelse til gulvafløb i bruserum og tætning ved dør. 5.000,00 kr.
Ad 2-4. Forbedringer:	Forbedringer vedr. gulvafløb: ingen. Forbedringer vedr. overløb/gulvafløb: ingen
Ad 2-4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 2-4. Eventuelt	Intet.
Klagepunkter:	Der kan konstateres følgende:
5. Fliser mangler vedhæftning i badeværelse	I badeværelse er der nogle fliser over badekar, som ikke har fuld vedhæftning. Fliserne sidder tæt sammen med fuge i fasningen på fliserne. Fugen løsner sig lidt ved besigtigelsen .
Ad 5. Konklusion:	Det er ikke min vurdering, at der er nærliggende risiko for at fliserne løsner sig helt. Det er min vurdering, at den visuelle gennemgang af forholdene ved udfærdigelse af tilstandsrapporten ikke har kunnet registrere forholdet, pga. at fliserne sidder helt sammen og derfor ikke giver den sædvanlige hule lyd. Det vurderes, at væggen er opført i letbeton.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ingen.
Ad 5. Forbedringer:	Ingen.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 5. Eventuelt	Intet.
Klagepunkter:	Der kan konstateres følgende:
6. Kalkspringer på tagsten mod nord	Der er flere tagsten mod nord, som har afskalninger. Der er specielt en tagsten ved tagrende mod nord, der har kraftig afskalning. Undertaget er forsynet med afstandslister, og undertaget buer en del ned mellem fastgørelserne. Der monteret en liste midt i spærfaget. Det er vanskeligt visuelt at afgøre dimensionen på afstandslisten.

Ad 6. Konklusion:	Det vurderes, at afskalningerne skyldes vejrlig/frost. Frostsprængninger kan udvikle sig pludseligt. Det er derfor ikke muligt at sige, hvornår skaderne er blevet synlige i forhold til den udførte tilstandsrapport. Det må antages, at den kraftige afskalning på tagstenen har været til stede ved udfærdigelsen af tilstandsrapporten, mens de mindre sprængninger ikke med bestemthed kan siges at have været synlige ved udfærdigelse af tilstandsrapporten.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Den revnede og afskallede tagsten burde have haft karakteren K3.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udskiftning af revnet, afskallet tagsten 1.000,00 kr.
Ad 6. Forbedringer:	Ingen.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 6. Eventuelt	Intet.