

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Manglende fundament under tilbygningen 2. Forkerte skruer i facadebeklædningen 3. Manglende redningsåbning. Forkert U-værdi 4. Kritisk tagkonstruktion 5. Stærkstrømsreglementet ikke overholdt 6. Manglende fejelister 7. Manglende byggetilladelse
Klagers påstand:	Nedtagning af eksisterende tilbygning og opførelse af ny tilbygning efter gældende regler.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB blev rekvireret til "fornyelse" af en tilstandsrapport, udført omkring 11 måneder tidligere af en anden bygningssagkyndig. Huset havde i mellemtiden være handlet, men den nye ejer var blevet syg. BB hæftede sig ikke ved, at der var en tilbygning til beboelsen. BB har i en svarskrivelse afvist at være erstatningsansvarlig, idet de påberåbte skader beskriver forhold, hvor der har været foretaget destruktive indgreb i bygningen, hvilket falder uden for Huseftersynsordningens område.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet, tørt + 10°C
Øvrige forhold:	Adv oplyste, at sælger ifølge skødet skulle foranledige, at BBR-oplysningerne blev bragt i overensstemmelse med de faktiske forhold. Det har efterfølgende vist sig, at sælger ikke har søgt om byggetilladelse til tilbygningen. Adv oplyste endvidere, at forholdene er anmeldt til ejerskifteforsikringen, men at der endnu ikke var svar herfra.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. –Manglende fundament---	Soklen er skjult af hårde mineraluldsbatts og et plademateriale, som står på højkant. Ved opgravning er det konstateret, at der ikke er fundamenter under tilbygningen. (Foto 3 og 8)
Ad 1. Konklusion:	Huset opfylder ikke bygningsreglementets krav om fundamenter til fast bund og frostfri dybde. Der er heller ikke rottesikring og radonsikring. Endelig kan det konstateres, at isoleringstykkelsen i gulvet ikke lever op til de nugældende krav.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BB burde have gjort bemærkninger om den usædvanlige sokkelafslutning med mineraluldsbatts og plader. Der er tale om en konstruktion uden særlig holdbarhed. Forholdet burde være medtaget med karakter K2. BB kan ikke bebrejdes manglende fundamenter mv. idet dette vil kræve destruktivt indgreb.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Når man ikke har forklaringen med det manglende fundament, kan formålet med de hårde batts være vanskelig at overskue. Under forudsætning af, at de skal bevares, vil det kræve en afdækning med f.eks. eternitplader, for oven afsluttet med en aluminiumsafdækning. Omkostning hertil skønnes incl. moms: Kr. 7.500,-
Ad1. Forbedringer:	Der er tale om en 100% forbedring.
Ad. 2. Forkerte skruer i facadebeklædningen	De anvendte skruer er ikke beregnede til udendørs brug. Skruerne rustner.
Ad 2. Konklusion:	Skruerne er ikke holdbare. De giver ruststriber på facadebeklædningen. Skruerne skal udskiftes med galvaniserede skruer eller galvaniserede søm. (Foto 4)
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Det kan ikke afgøres om ruststriberne har været synlige på besigtigelsestidspunktet, men det er meget lidt sandsynligt. BB kan således ikke bebrejdes at have undladt en bemærkning herom.

Ad. 3. Manglende redningsåbning og forkert U-værdi.	Den tilbyggede stue er i åben forbindelse til den oprindelige stue. Vinduet er et fast vindue. (sandsynligvis flyttet fra den tidligere gavl). (Foto 9 og 10)
Ad 3 Konklusion:	Når der ikke er dør mellem de 2 stuehalvdele, er der ikke krav om redningsåbning i tilbygningen. Der er havedør fra den oprindelige stue. Bygningsreglementet stiller krav til vinduers U-værdier ved nybyggeri.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Den manglende redningsåbning skal ikke nævnes, da der ikke er krav om redningsåbning. Forkert U-værdi er ikke en åbenlys ulovlighed. I dette forhold er der således intet at bebrejde BB.
Ad. 4. Kritisk tagkonstruktion..	Indvendigt er der loft til kip. Det er således ikke muligt at se taget indefra. Nogle af tagpladerne ligger ikke tæt sammen. Det gælder særligt, hvor nyt og gammelt tag er sat sammen. Dette giver risiko for indtrængende fygesne. (Foto 2 og 7) Pladerne er lagt i modsat rækkefølge. Afskårne remender er ikke afdækkede. Rygningsplader er ikke tætnede med asfaltimprægnerede skumbølgeklodser. Pladerækkerne ligger lidt skæve. Udhængenget er ikke tætnet for vind, fugle mv. (foto 5) En stålsøjle, der bærer en del af taget er gennemtæret ved fundamentet. (Foto 6) Tagrenderne er utætte. (Foto 2) Dækbrædderne rager ikke ud over vindskederne.
Ad- 4. Konklusion	Som taget er udført er der risiko for indtrængende vand og fygesne. Der er endvidere nedsat isoleringsevne og risiko for fugles redebyggeri. Der er imidlertid ingen tegn på nuværende utætheder. De frie remender bør afdækkes. Stålsøjlen bør fornyes. Dækbrædderne yder ikke tilstrækkelig beskyttelse af vindskederne.
Ad. 4. Fejl og forsømmelser.	Det kan bebrejdes BB, at der ikke er gjort bemærkninger om åbne samlinger i tagdækningen, hvorimod oplægningsfejl med rækkefølge og mindre skævheder ikke kan bebrejdes BB, da dette kræver særlig indsigt i tømrerarbejde. De manglende bølgeklodser ved rygningspladerne kan ikke bebrejdes BB, da det ikke kan ses fra

	jordniveau eller fra stige, rejst til tagrende. Der er ikke krav om, at der i forbindelse med huseftersynet skal ske færdsel på et bølgeeternittag, hvilket ville være påkrævet for at kontrollere, om der er bølgeklodser under rygningspladerne. . Det kan bebrejdes BB, at den gennemtærede stålsøjle ikke er bemærket. Det kan endvidere bebrejdes BB, at der ikke er gjort bemærkninger om uheldig tagafslutning ved vindskeder og den utilstrækkelige beskyttelse af vindskederne.								
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	<table> <tr> <td>Omlægning af del af taget</td><td>Kr. 10.000</td></tr> <tr> <td>Afdækning af remender</td><td>Kr 2.000</td></tr> <tr> <td>Nye dækbrædder/ inddækning</td><td>Kr. 3.000</td></tr> <tr> <td>Fornyelse af stålsøjle</td><td>Kr 6.000</td></tr> </table>	Omlægning af del af taget	Kr. 10.000	Afdækning af remender	Kr 2.000	Nye dækbrædder/ inddækning	Kr. 3.000	Fornyelse af stålsøjle	Kr 6.000
Omlægning af del af taget	Kr. 10.000								
Afdækning af remender	Kr 2.000								
Nye dækbrædder/ inddækning	Kr. 3.000								
Fornyelse af stålsøjle	Kr 6.000								
Ad. 4. Forbedringer	Afdækning af remender er en 100% forbedring. Fornyelse af stålsøjle skønnes til 75% forbedring. Der er ingen forbedring forbundet med de øvrige udbedringer.								
Ad.5. Stærkstrømsreglementet ikke overholdt.	Der er ikke monteret det antal stikkontakter, som der skulle og der er ikke trukket ledninger og placeret afbrydere til loftlys.								
Ad. 5. Konklusion	Kravene i stærkstrømsreglementet skal overholdes.								
Ad. 5. Fejl og forsømmelser.	Der er ikke tale om åbenlyse ulovligheder, hvorfor det ikke kan bebrejdes BB, at det ikke er oplyst, at kravene ikke er opfyldte.								
Ad. 6. Manglende fejllister	Der mangler fejllister mellem gulv og fodpaneler i tilbygningen. (Foto 11.)								
Ad. 6. Konklusion	Det kunne være ønskeligt med montering af fejllister, men der er tale om en mangel og ikke en skade.								
Ad 6. Fejl og forsømmelser	Der er ikke tale om en ulovlighed, men en manglende færdiggørelse. Dette skal ikke medtages i en tilstandsrapport som skade, men kunne være medtaget som en mere generel oplysning.								
Ad. 7 Manglende byggetilladelse.	Tilbygningen er ulovligt opført, uden byggetilladelse.								
Ad. 7. Konklusion	Tilbygningen opfylder ikke kravene til fundering, radonsikring, isolering og (måske) skelafstand. Der vil næppe kunne opnås byggetilladelse eller dispensation								

	for kravene i Bygningsreglementet.
Ad. 7. Fejl og forsømmelser.	Det kan bebrejdes BB, at der slet ikke er gjort opmærksom på, at der er udført en tilbygning. Ifølge håndbog for beskikkede bygningssagkyndige pkt. 4.05 anbefales, "at sammenbyggede ejendomme opdeles i flere litra efter alder og/eller konstruktion. Dette medfører, at huse der er opbygget i to omgange, bør få hvert sit litranummer....". BB har forsømt at forklare, hvorfor anbefalingen i håndbogen ikke er fulgt. BB kan ikke være i tvivl om, at der er 2 byggesæt, og burde på denne baggrund have skønnet, at bygningen ikke var i overensstemmelse med BBR-oplysningerne. BB har således oplyst, at der er fuld kælder under hele huset (anført til 75 m²), medens det er helt klart, at der ikke er kælder under tilbygningen. Det samlede bebyggede areal er oplyst til 75 m², men enhver bygningssagkyndig burde have fornemmet, at det bebyggede areal er væsentlig større (Det bebyggede areal er ca. 30 m² større, end anført i BBR-oplysningerne). Skelafstanden er muligvis ikke i orden.(Foto 12) Højde/grænseforholdene kan være overtrådt. Dette ville imidlertid kræve en nøje fastlæggelse af skellet og en nøje opmåling. Der er på dette punkt ikke tale om en åbenlys ulovlighed. BB har ikke haft kontakt med sælger, hvorfor eksakte oplysninger ikke har været mulige at indhente, men BB burde mindst under bemærkningerne side 4. pkt. 5 have gjort opmærksom på, at der var afvigelser i forhold til BBR. Det er imidlertid således, at det ud fra en visuel gennemgang af ejendommen ikke kan afgøres, om der er tale om et ulovligt byggeri.
Ad. 7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Med den viden om tilbygningen, der senere er blevet afsløret med destruktive indgreb, skønnes det helt sandsynligt, at bygningen skal nedrives og genopføres efter nugældende bygningsreglement. Omkostningerne hertil skønnes i størrelsesorden kr. 400.000.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Adv var på KK's vegne indstillet på at indgå forlig, men et udspil hertil vil først være muligt, når der foreligger svar fra ejerskifteforsikringen.