

SKØNSERKLÆRING**J.nr. 11042**

Besigtigelsesdato:	Onsdag 01-06-2011
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers muremester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Tilstandsrapport med tillæg pkt. 2 anpriser ejendommen som tilstand over middel uden behov for reparationer, hvilket er forkert og misvisende og har været afgørende for købers indgåelse af købsaftale. 2. Nedbrudte spærender ved indmuring i murværk. 3. Fejlkonstrueret og utilstrækkelig ventileret tagkonstruktion og loftskonstruktion. 4. Manglende taginddækning ved tag og stern. 5. Revne og vandskade i væg i bryggers. 6. Plantevækst gror gennem ydermur. 7. Voldsom forhøjet relativ fugtighed i gulv og murværk (90%) med skimmelsvamp og skimmelvækst til følge i boligen, hvorved ubeboelig. 8. Manglende inddækning og manglende murpap ved mur. 9. Mangelfuldt gulv og terrændæk og manglende gulvisolering med forhøjet luftfugtighed i køkken, stue, gang og soveværelse. 10. Tagnedløb ikke ført i brønd. 11. Manglende flugtvej fra tilbygning (soveværelse)
Klagers påstand:	KL mener ikke, at den bygningssagkyndige har beskrevet ovennævnte forhold i forholdene i tilstandsrapporten, og at rapporten ikke beskriver bygningen reelle tilstand.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den bygningssagkyndige mener at have udført tilstandsrapporten korrekt, ud fra de omstændigheder der var til stede på besigtigelsestidspunktet, samt at ejendommen fremstod nyistandsat og nymalet samt fuld møbleret.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Solrigt, let vind og ca. 20°
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Tilstandsrapport med tillæg pkt. 2 anpriser ejendommen som tilstand over middel uden behov for reparationer, hvilket er forkert og misvisende og har været afgørende for købers indgåelse af købsaftale.	Ejendommen fremstod ryddet, med demonterede lofter i bryggers og køkken, samt demonteret vægbeklædning i bryggers. Gulvbelægning i bryggers og køkken, samt del af stuegulv var ligeledes demonteret. Bad/toiletrum var fjernet. I forhold til alder og bygningstype er konstruktioner og materialer normale, men flere forhold bærer præg af selvbyg, og der er behov for reparationer straks.
Ad 1. Konklusion:	Ejendommens tilstand virker umiddelbart som værende ringere, end hvad der kan forventes for huse af tilsvarende alder og bygningstype, hvilket dog i nogen grad skyldes forhold vedr. tagbelægning og inddækninger. BS beskriver, under generelle kommentarer til bygningens tilstand, at ejendommen er i god stand, og at der kun skal påregnes løbende vedligeholdelse, hvilket ikke er tilfældet.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Der er flere fejl og skader som ikke fremgår af tilstandsrapporten, herunder skader på tagkonstruktion og inddækninger.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Se efterfølgende
Ad 1. Forbedringer:	-
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2. Nedbrudte spærender ved indmuring i murværk.	Nedbrydning i indmurede spærender i tilbygning (køkken/alrum)
Ad 2. Konklusion:	Spærender stammer fra ældre tagkonstruktion, som ikke længere fungerer som del af den bærende konstruktion.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapport. <i>8.8 Spær og lægter K2</i> <i>Mod syd ved køkken ses gl. spærender indmuret i murværk med nedbrydninger.</i>
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Afkortning af spærender, fugtsikring, samt efterrep. af murværk Kr. 2.000,-
Ad 2. Forbedringer:	Ingen nævneværdig forbedring
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3. Fejlkonstrueret og utilstrækkelig ventileret tagkonstruktion og loftskonstruktion.	Tagkonstruktion over tilbygning (køkken/bryggers) er kun ventileret via én ventilationsspalte ved tagfod.
Ad 3. Konklusion:	Ventilation af flade tage sker typisk via åbninger ved tagkanternes luv- og læsider, hvorved konstruktionen ventileres via et hulrum henover isoleringen. Der kan dog, i tilfælde hvor naturlig ventilation ikke er muligt, anvendes en Hygrodiode (speciel dampspærre), der gør det muligt at udtørre fugt i tagkonstruktionen.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	BS har ikke beskrevet forholdet.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Montering af ventilationshætter ("klipfisk") i top af tagkonstruktionen. Kr. 2.500,-
Ad 3. Forbedringer:	Ingen nævneværdig forbedring
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
12. Ad 4. Manglende inddækning ved tag og stern.	Mangelfuld/manglende inddækninger mellem mur og tilstødende tag.
Ad 4. Konklusion:	Inddækninger mellem tag og ydervægge er flere steder defekt og/eller mangelfuld. Inddækning mellem udhus og gavlvæg mod soveværelse mangler. Inddækninger trænger generelt til reparation/udskiftning.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapport. Da forholdet medfører risiko for opfugtning i væg - og tagkonstruktion burde forholdet anføres i tilstandsrapporten med karakter K3.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Etablering af nye inddækninger. Kr. 8.500,-
Ad 4. Forbedringer:	Reparation/ingen forbedring
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 4. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 5. Revne og vandskade i væg	Revnedannelse i væg mellem bryggers og stue.
Ad 5. Konklusion:	Revnedannelse skyldes sandsynligvis ældre sætningskade.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	BS har ikke beskrevet skaden. Iht. KL og BS var der på vægge i bryggers pladebeklædning, på tidspunkt for BS's besigtigelse. BS har derfor ikke haft mulighed for besigtigelse af skaden. Beklædning er efterfølgende fjernet.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udhugning af revnedannelse og efterrep. med ekspanderende mørtel. Kr. 2.500,-
Ad 5. Forbedringer:	Reparation/ingen forbedring
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 5. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
13. Ad 6. Plantevækst gror gennem ydermur.	I køkken kunne konstateres visse plantevækst i/under vindue mod øst.
Ad 6. Konklusion:	Der er placeret beplantning udvendig, under køkkenvinduet, som grundet mangelfuld tætning mellem mur og sålbænk, er vokset ind under zinkinddækning og vinduesbundstykke.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Der er flere steder mangelfuld tætning mellem zinkinddækning og tilstødende murværk, hvilket medfører risiko for fugtindtrængning i ydervæggen. Forholdet burde derfor være nævnt i tilstandsrapport med karakter K2. Plantevækst indvendig var, på tidspunkt for BS's besigtigelse, dækket bag inventar som efterfølgende er fjernet. BS har derfor ikke haft mulighed for besigtigelse af denne del af skaden.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Fjernelse af plante langs facade, samt tætning mellem mur og sålbænke. Kr. 2.500,-
Ad 6. Forbedringer:	Reparation/ingen forbedring
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 6. Eventuelt:	KL pointerede ifm. syn og skønsforretningen at zinkinddækninger (sålbænke) generelt manglede tætning ved tilstødende vægge.

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 7. Voldsom forhøjet relativ fugtighed i gulv og murværk (90%) med skimmelsvamp og skimmelvækst til følge i boligen, hvorved ubeboelig.	Der kunne måles forhøjet opfugtning, samt skimmelfsætning på gavlvæg mod øst, i soveværelse.
Ad 7. Konklusion:	Opfugtning skyldes sandsynligvis kombination af manglende inddækning mellem tag på udhus og gavlvæg mod soveværelse, samt terrænfald mod huset mod nord. KL oplyste at der, i smøge mellem udhus og tilbygning (bryggers), var fald på terræn mod bygning (soveværelse). Ved syn og skønsforretningen var der dog støbt betonplade i smøgen, og terrænfald ændret.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Da forholdet medfører risiko for opfugtning i væggen samt risiko for skimmelvækst, burde den manglende inddækning anføres i tilstandsrapporten med karakter K3.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Indvendig malerbehandling af gavlvæg, samt ændring af terrænfald mod nord. (Etablering af inddækninger er medregnet under pkt. 4) Kr.5.500,-
Ad 7. Forbedringer:	Ingen nævneværdig forbedring
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 7. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 8. Manglende inddækning og manglende murpap ved mur.	Ingen konstaterbare mangler.
Ad 8. Konklusion:	I bygninger af denne alder er der normalt ikke udført fugtsikring mellem fundament og ydervæg.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	BS har i tilstandsrapport beskrevet forholdet korrekt. 3.6 Indvendige vægge K2. BS har konstateret opfugtning i indvendig væg mellem stue og soveværelse, og samtidig noteret at væggen tidligere har været ydervæg, som antagelig er opført på muret sokkel uden fugtspærre, hvorfor der kan ske optrængning af fugt i murværk.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Etablering af fysisk fugtspærre ved rustfri stålplade, som kan bankes eller vibreres ind i murværket, eller ved injektion med vandafvisende eller tættende materiale i murværk/fundament. Kr. 110.000,-
Ad 8. Forbedringer:	Ved etablering af fugtspærre vurderes forbedring at udgøre ca. 60 % Kr. 65.000,-
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 8. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 9. Mangelfuldt gulv og terrændæk og manglende gulvisolering med forhøjet luftfugtighed i køkken, stue, gang og soveværelse.	Ved ophugget område i betongulv i køkken, kunne gulvkonstruktionen konstateres udført med begrænset isoleringslag. Ved ophugget område i stuegulv, kunne trægulv konstateres udlagt på dampspærre. Betonplade var udlagt direkte mod jord, uden isoleringslag Der var tegn på opstigende grundfugt, men der blev ikke registreret opfugtning eller misfarvning på, ikke demonterede, trægulve.
Ad 9. Konklusion:	Betongulv i køkken er sandsynligvis udskiftet inden for de seneste år, og i den forbindelse "isoleret" ved udstøbning af 30-50 mm letklinketbeton, afrettet med ca. 30 mm cementmørtel. Letklinketbeton har, ud over en isolerende effekt, samtidig kapillarbrydende effekt, dog begrænset effekt ved anvendte lagtykkelse. På husets opførelsestidspunkt var isolering af gulvkonstruktioner ikke gængs byggeskik. Gulvkonstruktionen er sandsynligvis ændret, fra værende et uisolaret trægulv på bjælkelag, til nuværende uisolerede betongulv, hvilket skønnes udført for 20 – 30 år siden.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Betongulve var, på tidspunkt for BS's besigtigelse dækket af trægulve, som efterfølgende er fjernet i køkken, bryggers og delvis i stue. BS har derfor ikke haft mulighed for besigtigelse af skaden.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Efterisolering af terrændæk er et omfattende arbejde, især i bygninger af denne alder da bygningen er opført uden, eller med begrænset fundering. Før udgravning til ny isoleringslag skal eksisterende ydervægge derfor understøbes. Kr. 250.000,-
Ad 9. Forbedringer:	Etableres ny isoleret gulvkonstruktionen, vurderes gulvet forbedret med ca. 50 %. Kr. 125.000,-
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 9. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 10. Tagnedløb ikke ført i brønd.	Tagnedløb mod nordvest var demonteret og tagrende tilkoblet tagrende på nabobygning. Tagnedløb fra tilbygning (soveværelse) var, via PVC rør, ført ud på terræn, ca. 2 meter fra bygningen.
Ad 10. Konklusion:	Tagnedløb skal generelt føres til afløb/brønd for at undgå unødigt opfugtning af ydervægge og fundamenter.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	BS har beskrevet manglende tilkobling af tagnedløb til brønd i tilstandsrapport <i>Pkt. 8.6 Tagrender/tagnedløb K1</i> . Det fremgår af tilstandsrapport ikke hvilke tagnedløb der er tale om. Ledes tagvand direkte ud på terræn vil der, især i ældre ejendomme, opstå risiko for opfugtning i ydervægge, gulve og fundamenter. Karakter burde derfor være K3.
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Etablering af tagbrønd ved nedløb fra tilbygning (soveværelse), samt nedløb fra hovedbygning mod vest (nabogrund). Ledning kan udføres som "tørledning" og tilkobles ovennævnte brønd, hvilket dog kræver ledningsføring over nabogrund. Overslag inkl. tilkobling til offentlig regnvandsledning, samt retablering af terræn. Kr. 27.500,-
Ad 10. Forbedringer:	Forbedring ved etablering af tagbrønd og regnvandsledning, som tilkobles off. anlæg skønnes at udgøre ca. 60 % Kr. 16.500,-
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 10. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 11. Manglende flugtveje	Flugtveje overholder ikke gældende krav. I soveværelse kunne der, udover højtplacerede vinduer, samtidig konstateres et vindue med udgang til en smøge mellem udhus og bryggers.
Ad 11. Konklusion:	Fri bredde i soveværelsesvindue er ca. 0,4 meter, og ca. 0,45 meter i stue og køkkenvinduer. En redningsåbning skal have en fri højde og bredde på tilsammen 1,5 meter, hvor højden er mindst 0,6 meter og bredden mindst 0,5 meter.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	BS har noteret at der i soveværelse ikke forefindes godkendte redningsåbninger pga. vinduernes placering (ca. 3 m over gulv), og at det frie åbningsmål ikke overholder min. krav til redningsåbninger. Oplukkeligt vindue mod smøge var, på tidspunkt for BS besigtigelse, skjult bag højskab, og udvendig adgang til vinduet foregår gennem skuret, som BS har undtaget besigtigelse. BS har derfor ikke haft mulighed for besigtigelse af denne. I kraft af at BS ikke har kunnet registrere vindue mod smøgen, skal karakteren være K3, da de højtsiddende vinduer ikke kan godkendes som redningsåbninger. Pga. begrænset friplads i smøge, hvorfra flugtvej fra soveværelse skal ske, er en evt. udvidelse af denne ikke muligt.
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Etablering af demonterbar midterpost i køkken og stuevinduer. Kr. 3.500,-
Ad 11. Forbedringer:	Ingen
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 11. Eventuelt:	