

SKØNSERKLÆRING

Besigtigelsesdato:	11.06.2012
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 murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Væg revner i 2 værelser i tilbygning 2. Manglende vind – og gavlafstivning 3. Manglende ventilation af tagrum 4. Fejlkonstrueret skotrende 5. Manglende friskluftsventil i soveværelse 6. Manglende redningsåbning i soveværelse 7. Defekt tagrende mod sydvest 8. Ujævn loftisolering og forkert udført dampspærre 9. Forkert terrænfald omkring huset
Klagers påstand:	Ønsker udgifter til udbedring af, de i klagepunkterne, nævnte forhold dækket af BS, herunder udgift til selvrisiko i forbindelse med dækningsberettiget skade pkt. 4.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. Revner var ikke tilstede på besigtigelsestidspunktet. 2. Vindafstivning er udført med 2 lægter hvilket var gængs på husets opførelsestidspunkt. 3. Ingen tegn på opfugtning på besigtigelsestidspunktet. 4. Sælger oplyste at skotrende var udbedret efter stormskade. 5. Friskluftsventil var ikke krav på husets opførelsestidspunkt. 6. Redningsåbning var ikke krav på husets opførelsestidspunkt. 7. Ingen tegn på utætheder på besigtigelsestidspunktet. 8. Dampspærre under isolering kontrolleres ikke i forbindelse med huseftersynet. 9. Ingen kommentarer
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, letskyet, 16 °
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Flere revnedannelser i gavlvæg i værelser mod syd (tilbygning), foto 1-2-3
Ad 1. Konklusion:	Da der mellem BS besigtigelsestidspunkt, og indgivelse af klage er gået 4 år, samt at KL oplyser at der ved indflytning ikke blev bemærket revner, vurderes det overvejende sandsynligt at revner ikke har været synlige på besigtigelsestidspunktet. KL oplyser at huset var nymalet/istandsat før overtagelsen.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BS vurderes på baggrund af ovenstående ikke at have begået fejl ved ikke at nævne forholdet i tilstandsrapporten.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	• Reparation af revner ved injektion i vægge. 7.500,- • Malerarbejder 4.500,- - Samlet 12.000,-
Ad 1. Forbedringer:	Udbedring af revnedannelser medfører ingen forbedringer.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Vindafstivning af spærkonstruktion i oprindelig del af huset er udført ved montering af lægter, diagonalt på underside af spærhoved.
Ad 2. Konklusion:	Vindafstivning er umiddelbar tilgængelig og BS har kunnet besigtige forholdet i forbindelse med besigtigelsen, hvorimod forankring af indvendig gavlvæg ikke er tilgængelig, da der er udlagt isolering over væggen (mellem gavlspar og gavlbeklædning)
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Den udførte vindafstivning er tidstypisk for opførelsestidspunktet, og der kunne ikke konstateres skader som følge heraf. Da tilbygning er bygget vinkelret på oprindelig bygning, vurderes vindafstivningen af denne tilstrækkelig, foto 4. Hvis revnedannelse i indvendige vægge, som udgangspunkt, ikke var synlige på besigtigelsestidspunktet, se pkt. 1, sammenholdt med at BS ikke har kunnet se forankring af gavlvæg, vurderes BS ikke at have begået fejl, ved ikke at nævne forholdet i tilstandsrapporten.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Forankring af gavl til spærkonstruktion 2.500,-
Ad 2. Forbedringer:	Forankring af gavl medfører ingen forbedring eller levetidsforlængelse.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 2. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	Ventilationsforholdene i tagrum over husets oprindelige del, lever ikke op til gældende normer, da loftisolering er lagt helt ud mod bagside af tagbelægning, og hermed blokerer for tilførsel af luft langs tagfod, se foto 5. Ventilation af tagrummet sker pt. via åbninger mellem underbeklædning over indgang, via delvis utæt adgangsllem i gavltrekant, samt via ventilation ved tagfod i tilbygning (åben forbindelse), hvor ventilationsforholdene er tilstrækkelige. Loftisolering over oprindelig bygning skønnes uændret siden husets opførelse.
Ad 3. Konklusion:	Forholdet er umiddelbart synligt, og har kunnet konstateres af BS på besigtigelsestidspunktet.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Der kunne ikke konstateres skader som følge af manglende ventilation, og der var ingen nævneværdig misfarvning/fugtskjalde på oprindelig isolering. BS burde have noteret at ventilationsforholdene ikke opfylder gældende krav, men at forholdet vurderedes som værende mindre alvorligt da ventilationsforholdene ikke er ændret siden opførelsen, og at der ikke kunne konstateres skader som følge heraf.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Justering af isolering langs tagfod 1.500,-
Ad 3. Forbedringer:	Justering af isolering medfører ingen nævneværdig forbedring, eller levetidsforlængelse.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 3. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	
Ad 4. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne konstateres lettere misfarvning på skotrendelægte mod sydvest, se foto 6, og fugtskjolde på spærfod umiddelbart under skotrenden, se foto 7. På skotrende mod sydøst ses ingen fugtskjolde, og der kunne ikke konstateres utætheder i nogen af skotrenderne. I soveværelse kunne, ved sydøst hjørne, konstateres misfarvning som følge af opfugtning. Der blev i fbm. syn og skønsforretningen foretaget fugtprøve på vægge. Højeste fugtkoncentration kunne måles ved loft, ca. 22 %, ved gulv ca. 9 %, foto 11-12. I fordelingsgang kunne konstateres løst tapet omkring/over terrassedør. I samme område (ca. 1 meter fra terrassedør) kunne konstateres fugtskjolde på gulvet. Udvendig kunne det konstateres at skotrender, på begge sider af tilbygning, er opbygget med forskellig højde på henholdsvis oprindelig del og tilbygning, se foto 9. Udvendig kunne der, til højre for skotrende mod sydvest, konstateres enkelte revnede tagplader, hvilket dog kan være opstået i forbindelse med senere eftersyn af skotrende, foto 8.
Ad 4. Konklusion:	BS har uden tvivl kunnet kontrollere skotrende i forbindelse med besigtigelsen, dog kunne det, pga. pladsmangel, ikke kontrolleres om der er udført zinkinddækning af skotrendelægter på begge sider af skotrender.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Da opfugtning i tagrum er ret begrænset, og da der ikke ses tydelige tegn på utætheder, er det ikke usandsynligt at BS, på baggrund af sælgers oplysninger om tidligere/efterfølgende udbedret utæthed, har vurderes at fugtskjolde kunne henføres hertil. Da KL samtidig oplyser at huset var nymalet ved overtagelsen, har misfarvning på vægge i soveværelse sandsynligvis ikke været synlig. BS vurderes derfor ikke at have begået fejl ved ikke at nævne forholdet i tilstandsrapporten.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Tag på oprindelig bygning: • Demontering af tagpl. ved skotrende 2.500,- • Zinkinddækning af lægter 7.500,- • Oplægning af tagplader (inkl. nye) 4.500,- - Samlet 14.500,-
Ad 4. Forbedringer:	Reparation af skotrende medfører ingen forbedring eller levetidsforlængelse af bygningsdelen.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 4. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 5. Der kunne konstateres følgende:	Der er ikke monteret friskluftventiler i soveværelse.
Ad 5. Konklusion:	Forholdet er umiddelbart synligt, og har kunnet konstateres af BS på besigtigelsestidspunktet.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Tilbygning er opført i 1997, iht. BR-S 85, hvori det i 6.1.1 fremgår, at beboelsesrum skal være forsynet med oplukkeligt vindue, lem eller yderdør og regulerbar ventil med fri åbning på mindst 30 cm² til det fri. BS burde have noteret forholdet i tilstandsrapporten, evt. karakteriseret K1 med tilhørende bemærkning om at manglende friskluftventiler kan medføre forringet luftkvalitet i rummet.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Montering af friskluftsventil i ydervæg. 1.800,-
Ad 5. Forbedringer:	Montering af friskluftventil i ydervæg, medfører ingen forbedring eller levetidsforlængelse af bygningen.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 5. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 6. Der kunne konstateres følgende:	Der er to vinduer i soveværelse, begge har et frit åbningsareal på ca. 65x65 cm, og placeret ca. 135 cm over gulv, hvilket ikke overholder kravet til redningsåbninger iht. BR-S 85, se foto 10.
Ad 6. Konklusion:	Forholdet er umiddelbart synligt, og har kunnet konstateres af BS på besigtigelsestidspunktet.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Beboelsesrum skal have redningsåbning direkte til det fri enten som vindue, dør eller lem. Redningsåbningernes fri højde og bredde skal tilsammen være mindst 1,5 m. Hverken højden eller bredden må være mindre end 0,5 m. Højden fra gulv til underkanten af redningsåbningen må ikke være over 1,2 m. Forholdet er tydeligt og burde fremgå af tilstandsrapporten.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	• Etablering af ny vinduesåbning i yder-væg 3.500,- • Lev./montering af nyt vindue (godkendt som redningsåbning) 6.500,- • Malerarbejder indvendig 3.500,- - Samlet 13.500,-
Ad 6. Forbedringer:	Etablering af redningsåbning medfører ingen forbedring eller levetidsforlængelse af bygningen.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 6. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 7. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne konstateres revne i hjørnesamling på tagrende mod sydvest. Samtidig kunne konstateres bagfald (mod hjørnesamling), se foto 13
Ad 7. Konklusion:	Forholdet er umiddelbart synligt, og har kunnet konstateres af BS på besigtigelsestidspunktet.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Tagrende med bagfald og/eller utætheder medfører risiko for overløb i forbindelse med regnskyl. Forholdet burde fremgå af tilstandsrapport, karakteriseret som mindre alvorligt (K1) da det, pga. husets forholdsvis store udhæng, ikke medfører nævneværdig risiko for opfugtning/ fugtskade på fundament og ydervæg.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Opretning af tagrende samt udskiftning af defekt hjørnesamling 1.800,-
Ad 7. Forbedringer:	Reparation/opretning af tagrende medfører ingen forbedring eller levetidsforlængelse af bygningen/bygningsdelen.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 7. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 8. Der kunne konstateres følgende:	Løftisolering kunne enkelte steder konstateres ujævnt udlagt, foto 14. Ved gavl mod syd (på tilbygning) kunne konstateres plastfolie, som ved nærmere undersøgelse, (løft af isolering) kunne konstateres at være overskydende dampspærre, som ikke var afskåret, foto 15
Ad 8. Konklusion:	Plastfolie langs gavl har sandsynligvis været synlig/tilgængelig på besigtigelsestidspunktet, men BS har ikke, uden løft af isoleringen, kunnet konstatere hvorvidt folien var del af dampspærre, eller blot løst udlagt folie.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Løst udlagt loftisolering ovenpå øvrig loftisolering samt lettere rodet isolering medfører ingen, eller kun meget begrænset, risiko for skade, hvilket der heller ikke er tegn på. Da der samtidig ikke er tegn på skader som følge af den manglende afskæring af overskydende dampspærre, vurderes BS ikke at have begået fejl ved ikke at nævne forholdene i tilstandsrapporten.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Justering af isolering samt afskæring af overskydende folie. 1.500,-
Ad 8. Forbedringer:	Justering af isolering samt afskæring af overskydende folie medfører ingen forbedring eller levetidsforlængelse af bygning/bygningsdelen.
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 8. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 9. Der kunne konstateres følgende:	Terræn omkring bygning har flere steder fald mod bygningen. Der kunne stedvis konstateres opfugtning af fundament ved terræn, se foto 16. Gulvkonstruktion vurderes udført som isoleret betondæk, hvilket også fremgår af tegningsmateriale, og gulvhøjde ligger ca. 30 cm over terræn.
Ad 9. Konklusion:	Terrænfald mod bygning er umiddelbart synligt, og har kunnet konstateres af BS på besigtigelsestidspunktet.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Opfugtning af fundament ved terræn i bygninger, udført med kapillarbrydende lag under gulvisoleringsen, vurderes ikke at medføre nævneværdig risiko for skade på bygningen, hvilket der udover fugtskjalde på sokkelpuds, heller ikke var tegn på. BS vurderes ikke at have begået fejl ved ikke at nævne forholdet i tilstandsrapporten.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Terrænregulering (jord påfyld) 1.500,-
Ad 9. Forbedringer:	Terrænregulering medfører ingen forbedring eller levetidsforlængelse af bygning/bygningsdelen.
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 9. Eventuelt:	