

SKØNSERKLÆRING

Journal nr. 13095

Besigtigelsesdato:	04.10.2013 Kl. 10.00
Ejendommen:	
Klager:	
Beskikket bygningssagkyndig:	
Ansvarsforsikringsselskab:	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Manglende vindspærre i tagkonstruktion. 2. Manglende isolering over skråvægge. 3. Manglende vandtryk i haner. 4. Skævt monterede døre og vinduer. 5. Manglende branddør mellem bryggers og garage. 6. Stålsøjler i stue ikke brandsikrede. 7. Manglende beskrivelser af defekter ved fuger i badeværelse. 8. Manglende beskrivelse af defekter ved stuegulv. 9. Underdimensionerede tagrender ikke nævnt i rapport. 10. Forkert karakter til spotlamper.
Klagers påstand:	Klager mener, at tilstandsrapport nr. xx ikke er gennemført med tilstrækkelig grundighed og at flere senere observerede fejl burde være fremgået af rapporten. Herved er købers bedømmelsesgrundlag forringet og har medført udgifter, for hvilke der burde være kompenseret i salgsprisen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Vedrørende punkt 1 og 2, mangler i tag, mener den sagkyndige at være dækket at det forbehold der er taget i rapporten om manglende tilgængelighed. Punkt 3, manglende vandtryk, mener den sagkyndige falder udenfor ordningens område, da det handler om driftsforhold. Punkt 4, skævt monterede døre og vinduer, mener den sagkyndige ikke har været et forhold, der skulle bedømmes som en skade eller en nærliggende risiko for skade. Den bygningssagkyndige erkender at have overset den manglende branddør, punkt 5, og den manglede brandsikring af søjler i stuen, punkt 6, og tilbyder compensation herfor. Punkt 7, fuger i badeværelse, mener den sagkyndige ikke er en skade, da der ikke er krav om elastiske fuger i vådrum og de eksisterende fuger skønnes at være tætte. Punkt 8, defekter i stuegulv, mener den sagkyndige ikke var synlige ved

	gennemgangen. Punkt 9, tagrender, mener den sagkyndige ikke er et forhold der bør bedømmes til en skade, da der ingen tegn var på skader ved gennemgangen. Punkt 10, manglende afskærmning af spotlamper i lofter. Forholdet er oplyst i rapporten med K1, men er opfattet som en skjult fejl, der ikke skal behandles i rapporten.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørvejr, temperatur ca. 12 grader C, blæsende.
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Manglende vindspærre i tagkonstruktion.	Foto nr. 2 viser, at der er fri adgang op over ydermuren mod øst ved det sydøstlige hjørne. Det pågældende sted har klager nedtaget udhængslister for at kunne lokalisere nogle konstaterede luftgener i huset. Foto nr. 3 viser hvorledes forholdene normalt er – og var under den sagkyndiges besigtigelse.
Ad 1. Konklusion:	Ved en besigtigelse af huset under normale forhold, vil forholdene over udhængslisterne være skjulte. Det den sagkyndige skal sikre i denne situation er, at der er tilstrækkelig mellemrum i udhænget, således der kan passere den nødvendige luft til ventilation af den kolde side af isoleringen i tagkonstruktionen. Dette er tilfældet. Hvorledes denne ventilation foregår, er et skjult forhold som ikke vil blive beskrevet i en tilstandsrapport. Som nævnt i indledningen til tilstandsrapporten foretager den sagkyndige en visuel gennemgang af huset. Gennemgangen har til formål at afdække ”synlige skader eller forhold der kan udvikle sig til skader”. Der skønnes ikke at være begået fejl eller forsømmelser under dette punkt.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ikke aktuel.
Ad 1. Forbedringer:	Ikke aktuel.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ikke aktuel.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2. Manglende isolering over skråvægge.	Foto nr. 4 viser nogle løse brædder, der danner gangbro i tagrummet over den sydlige del af østfløjen. Fotoet er taget fra loftslemmen. Foto nr. 5 viser overgangen mellem hanebåndsloftet og skråvæggen, efter at klager har blæst granulat ned i skråvæggen. Også dette billede er taget fra loftslemmen.
Ad 2. Konklusion:	Uanset om gangbroen har været der eller ej under besigtigelsen, har det således været muligt at konstatere isoleringsforholdene i skråvæggen ud for loftslemmen og også konstaterede om disse forhold gentog sig i de næste spærfag. Det er uhensigtsmæssigt, i forhold til energiforbrug og komfort i huset, hvis der kun er lidt isolering eller ingen på det omhandlede sted, men det er ikke nødvendigvis en fejl. Energirapporten tager sig af de energimæssige forhold i ejendommen. Tilstandsrapporten beskriver, som også nævnt under punkt 1: "synlige skader eller forhold der kan udvikle sig til skader". Dette skønnes ikke at være tilfældet i det omhandlede forhold. Det skønnes derfor ikke, at der er begået fejl eller forsømmelser under dette punkt.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ikke aktuel.
Ad 2. Forbedringer:	Ikke aktuel.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ikke aktuel.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Manglende vandtryk i haner.	I indledningen til tilstandsrapporten er der indsat en liste, hvoraf det fremgår hvilke forhold der ikke behandles i rapporten. Heraf fremgår at "EI- og VVS-installationers funktion" ikke behandles i en tilstandsrapport.
Ad 3. Konklusion:	Da ankepunktet falder udenfor huseftersynets faglige område, behandles punktet ikke i forbindelse med nærværende synsforretning.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ikke aktuelt.
Ad 3. Forbedringer:	Ikke aktuelt.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ikke aktuelt.
Ad 3. Eventuelt:	Ikke aktuelt.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 4. Skævt monterede døre og vinduer.	Foto nr. 6 viser et vindue, der er isat af klager efter den indklagedes besigtigelse. Tilsvarende viser foto nr. 7 en yderdør, der er isat af klager efter den indklagedes besigtigelse. Klagepunktet omfatter disse to elementer i henhold til klager. På foto nr. 6 ses, efter udskiftningen, stadig en skævhed mellem vindue og bundstykke. Bundstykket hælder mod venstre på fotoet og skævheden er på ca. 10 mm.
Ad 4. Konklusion:	Det er ikke muligt på nuværende tidspunkt at konstatere omfanget af eventuelle andre skævheder ved de to elementer på tidspunktet for den indklagedes gennemgang. Bedømt ud fra det nu konstaterbare, kunne der i rapporten være indføjet en skadesbeskrivelse om det hældende bundstykke. Karakteren kunne have været K1, men kunne også have været K0, da der er tale om et hus fra 1932. I henhold til indledningen i tilstandsrapporten, bedømmes huset nemlig i forhold til huse af "tilsvarende alder og type". Det er ikke ualmindeligt, at der er mindre skævheder i huse med den alder. På denne baggrund bedømmes der ikke at være begået fejl under dette punkt.
Ad 4 Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ikke aktuelt.
Ad 4. Forbedringer:	Ikke aktuelt.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ikke aktuelt.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Manglende branddør mellem bryggers og garage.	Det kan konstateres, at der i væggen mellem garage og beboelse ikke er isat en branddør, men en almindelig rammedør med glas. Se foto nr. 8.
Ad 5. Konklusion:	Beboelsesafsnit skal være brandmæssigt adskilt fra øvrige rum med mindst BD 60 dør. Da forholdet involverer personrisiko, er karakteren K3.
Ad 5 Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl, at forholdet omkring den manglende branddør ikke er beskrevet i tilstandsrapporten.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det skønnes at koste ca. 8.000 kr. inkl. moms at udskifte den nuværende dør til en BD 60 dør, inklusive ny karm, indfatninger og malerfinish.
Ad 5. Forbedringer:	Der skønnes ikke at være indeholdt en forbedring af husets værdi ved udskiftningen.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Indklagede har tilbudt en erstatning på 6.400 kr. inkl. moms til udbedring af dette forhold. Klager afslog at benytte tilbuddet, da det skønnedes for lavt.
Ad 5. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Stålsøjler i stue ikke brandsikrede.	Foto nr. 9 viser to bærende søjler, der er blevet brandbeklædt af klager. Søjlerne er placeret i stuen i den sydlige ende af østfløjen. Foto nr. 10 viser en bærende søjle, der ligeledes af klager er blevet brandbeklædt. Denne søjle står i et rum, der ved den oprindelige besigtigelse var placeret i et oplagsrum bag garagen. Rummet er i øjeblikket under opnormering af klager. De nævnte søjler stod alle frit uden brandsikring ved besigtigelsen, hvilket er erkendt af indklagede.
Ad 6. Konklusion:	Bærende stålelementer i beboelser skal brandbeskyttes, så de opnår samme beskyttelsesgrad som det element de understøtter eller er placeret i. Dette er ikke tilfældet for de to søjler, der er placeret i stuen. Der er ikke tilsvarende krav til konstruktioner i birum, der ikke er beregnet til person ophold.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl, at den manglende brandsikring af stålsøjlerne i stuen ikke fremgår af tilstandsrapporten. Det anses derimod ikke for en fejl at søjlen i birummet ikke er beskrevet i brandteknisk sammenhæng.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det skønnes at koste ca. 4.000 kr. inkl. moms, at beklæde de to søjler i stuen med brandbeklædning og færdiggøre overflader med malerbehandling.
Ad 6. Forbedringer:	Der skønnes ikke at være indeholdt en forbedring af husets værdi ved inddækningen, der er en forventelig tilstand ved huset.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Indklagede har tilbudt en erstatning på

	1.500 kr. inkl. moms til udbedring af det nævnte forhold. Klager afslog at benytte tilbuddet, da det skønnedes for lavt.
Ad 6. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7. Manglende beskrivelser af defekter ved fuger i badeværelse.	Der er klaget over, at hjørnefuger i brusenichen ikke alle er elastiske og at der er placeret fodpaneler af træ mod afgrænsende gipsvægge udenfor brusenichen. I brusenichen kunne det konstateres, at vandrette hjørnefuger er udført med elastisk fugemateriale, medens de lodrette er udført som mørtelfuger. Foto. Nr. 11. Der er ingen revner i hverken elastiske fuger eller mørtelfuger. I det ikke vandbelastede område udenfor brusenichen kunne det konstateres at der er monteret fodpaneler i malet træ. Foto nr. 12.
Ad 7. Konklusion:	Der er intet krav om, at fuger i brusenicher skal være udført i elastisk materiale – der er krav om at fuger skal være tætte. Det er tilladt at montere elementer af beskyttet træ i områder, der ikke er direkte vandbelastede, hvilket er tilfældet for de aktuelle fodpaneler.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ikke aktuel.
Ad 7. Forbedringer:	Ikke aktuel.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ikke aktuel.
Ad 7. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 8. Manglende beskrivelse af defekter ved stuegulv.	I stuen mod sydøst, kan der konstateres et gulvpanel, der springer op i forhold til nabopanelerne. Foto nr. 13. Herudover kan der i samme rum konstateres et gulvpanel med en revne. Panelet er placeret ved døren til nabostuen. Foto nr. 14 Endelig kan der i samme rum konstateres nuanceforskelle og forskelle i åretegninger på panelerne i stuen. Foto nr. 15.
Ad 8. Konklusion:	Huset bærer præg af, at der er foretaget flere ændringer over en periode. Hvorvidt dette har medført, at det aktuelle gulv er lagt om eller suppleret fremgår ikke. De konstaterede forskelle i åretegningerne og nuancer i farver kan skyldes et sådant forløb. Henset til husets alder i øvrigt, skønnes det forventeligt, at der kan findes sådanne afvigelser på overflader. Det løse panel midt på gulvet, foto nr. 13, og det revnede panel, foto nr. 14, burde være registreret og beskrevet som skader, da der ikke er taget forbehold for tæppedækkede arealer i stuen.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl, at det løsede panel og det revnede panel ikke er beskrevet. Det bedømmes ikke som en fejl, at farvenuancer og forskelle i åretegninger på panelerne ikke er noteret.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det skønnes at forholdene kan repareres med de eksisterende paneler ved henholdsvis limning og anvendelse af trækit. Udbedringen skønnes at koste ca. 1.800 kr. inkl. moms.
Ad 8. Forbedringer:	Udbedringen skønnes ikke at tilføre en værdiforøgelse til huset.
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.

Ad 8. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 9. Underdimensionerede tagrender ikke nævnt i rapport.	Tage mod gårdsiden afvandes via Ø 100 mm tagrender til ét enkelt Ø 75 mm nedløbsrør. Forholdene ses på fotos nr. 16, 17 og 18. Som det ses på foto nr. 17, er renden fra sydfløjen ført ind over taget på østfløjen, hvor den afleverer vandet til skotrenden.
Ad 9. Konklusion:	Der vil, på det sted hvor renden fra sydfløjen slutter, ske en ophobning af vand fra tagrenden på sydfløjen og vand fra skotrenden mellem de to fløje. Der vil her være en nærliggende risiko for, at vandet løber ud over skotrenden og opfugter træværk omkring skotrenden. Herudover vil vandet løbe ud over tagrenden på østfløjen nedenfor skotrenden, da den enlige Ø 75 mm faldstamme ikke vil være i stand til at transportere vand fra begge tagflader væk i takt med at vandet løber til. Forholdet burde være karakteriseret med K3, på grund af risikoen for opfugtning af træværk ved skotrenden. Det skønnes at tagrenderne kan klare belastningen, men der skal suppleres med en faldstamme på tagrenden på sydfløjen.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl, at afvandingsforholdene ved tagene på bygningens gårdside ikke er beskrevet og karakteriseret i rapporten.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Tagrenden fra sydfløjen forsynes med eget Ø 75 mm nedløbsrør, der kobles på det etablerede system i jorden. Denne løsning anses for den sikreste. Alternativt forsynes tagrenden fra sydfløjen med egen studs på Ø 75 mm, hvorefter begge tagrender sluttet på et nyt Ø 87 mm nedløbsrør. Denne løsning kan medføre turbulens ved sammenbygningspunktet og deraf følgende

	reduktion på ydelsen af nedløbsrør. Prisen for ændringen skønnes i begge tilfælde at være ca. 2.500 kr. inkl. moms. Det er i begge tilfælde forudsat, at jordledningerne er i stand til at borttransportere den samlede vandmængde. Hvis dette ikke er tilfældet, må jordledningen forøges på den nødvendige strækning. Dette kan ikke prissættes, da afløbsforholdene i jorden ikke kendes.
Ad 9. Forbedringer:	Udbedringen skønnes ikke at tilføre huset værdi ud over den forventelige ved købet.
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 9. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 10. Forkert karakter til spotlamper.	Der er etableret indbyggede lysspot i lofter i flere rum. Ingen af stederne er oversiden af spotlamperne synlige, hvorfor det ikke kan konstateres, om disse er afdækkede korrekt.
Ad 10. Konklusion:	Den sagkyndige har valgt at formulere et forbehold om denne afdækning under punkt 11.1 og har karakteriseret forholdet med K1. Ved at give karakteren K1, antydes det, at forholdet allerede er bedømt til "Mindre alvorlig". Samtidig udtrykker forbeholdet dog i ord, at forholdet ikke er undersøgt. Der er tale om en skjult installation som ifølge tilstandsrapportens forudsætninger normalt ikke behandles. Hvis den sagkyndige har en fornemmelse af at noget ikke er korrekt, skal denne usikkerhed beskrives og karakteren skal være UN.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl, at et ikke konstaterbart forhold har fået en karakter forskellig fra UN.
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Et UN ville have udløst en supplerende undersøgelse af spotlamperne af en el-installatør. En sådan undersøgelse skønnes at koste ca. 1.500 kr. inkl. moms.
Ad 10. Forbedringer:	Ingen.
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 10. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.