

SKØNSERKLÆRING

Journal nr. 15.168

Besigtigelsesdato:	09.02.2016
Ejendommen:	xxx
Klager:	xx
Beskikket bygningssagkyndig:	xx
Ansvarsforsikringsselskab:	xx
Tilstede ved skønsmødet:	xx
Bilag (herunder relevante tilbud):	• xx
Datering, navn og underskrift:	10xx

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1.Manglende beskrivelse af ventilationsforhold i tagrum. 2.Manglende beskrivelse af skader på dampspærre i skunkrum. 3.Manglende beskrivelse af utætheder ved loftlem. 4.Manglende beskrivelse af forholdene omkring redningsåbninger på 1. sal. 5.Manglende beskrivelse af revner ved lyskasser mod nord. 6.Manglende beskrivelse af fugtforhold i vægge i kælder. 7.Manglende beskrivelse af faldforholdene på gulvet i badeværelset i kælderen. 8.Manglende beskrivelse af tætheden ved gulvafløb i tidligere badeværelse i kælderen. 9.Manglende beskrivelse af aftræksforhold i badeværelse og toiletrum i kælder. 10.Manglende beskrivelse af faldforhold og fjedring på gulve i stue. 11.Manglende beskrivelse af skader på trappe til kælder og 1. sal.
Klagers påstand:	Klager har konstateret en del afvigelser mellem den tilstandsrapport, H 10 02636 fra efterår 2010, der dannede grundlag for hans huskøb og den tilstandsrapport, H 15 01990 0313, der er udarbejdet i efteråret 2015 til brug ved salg af samme ejendom.. Bekymringen er, at disse forskelle vil medføre krav fra potentielle købere om prisnedslag for forhold, der allerede i 2011 burde have været meddelt, således disse kunne være indgået i prissætningen ved klagers køb. Klagers påstande for de enkelte punkter, fremgår ovenfor af overskrifterne under "Oversigt over klagepunkter".
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Den sagkyndige har meddelt følgende synspunkter til den indgivne klage, idet disse er relateret til de under "Oversigt over klagepunkter" anførte overskrifter:

	Ad 1: BS mener, at der var tilstrækkelig ventilation i 2010. Ad 2.: BS mener ikke, at en tilstandsrapport skal indeholde anbefalinger. Ad 3. Forholdet blev ikke anset for at have fugtmæssige konsekvenser og blev derfor bedømt til K1. Ad 4.: Den sagkyndige mener, at vinduerne på 1. sal kan benyttes som redningsåbninger. Ad 5.: BS mener, at revnen var udbedret. Ad 6.: Der blev ikke konstateret fugt i kælderen ved gennemgangen. Ad 7.: Faldet blev vurderet til at være tilstrækkeligt. Ad 8.: BS mener at samlingen var tæt. Ad 9.: Ingen kommentarer. Ad 10.: Forholdet ikke konstateret ved gennemgangen. Ad 11.: Der blev ikke konstateret forhøjet fugt i træværket i trappen og skævhederne blev betragtet som kosmetiske.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Fugtigt vejr og temperaturen ca. 5 °C.
Øvrige forhold:	Der gøres opmærksom på, at der er en tidsforskel på ca. 5 år mellem udarbejdelse af de to involverede tilstandsrapporter med numrene H 10 02636 0093 og H 15 01990 0313. I det omfang udførte forandringer på ejendommen i det mellemliggende tidsrum er oplyst, og har relevans for besvarelsen, vil det fremgå af rapporten.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Manglende beskrivelse af ventilationsforhold i tagrum.	Der er ikke etableret tilstrækkelig ventilation af tagrummet over hanebåndsloft eller af skunkene i begge sider af huset. Se foto nr. 2 og 3. Skråvægge mellem skunkrum og hanebåndsloft er isoleret ud mod lægter, men der er ventilation langs tagstenenes vulster. Skråvægge i skunkrum er forsynet med et lag plastik under spærerne og isoleringen er lagt op mellem spærerne. Der er ingen mulighed for ventilation til det fri fra skunkrum.
Ad 1. Konklusion:	Den manglende ventilation er en fejl, men der ses dog ingen tegn på nedbrydning af træværk i tagrummet som følge heraf.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Den sagkyndige har ikke beskrevet det konstaterede forhold i rapport H 10 02636 0093, hvilket anses for at være en fejl.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Beskrivelse af skade/mangel: Der er ikke tilstrækkelig ventilation af loftrum over hanebånd og i skunkrum. Karakter: K3 Note: Manglende ventilation kan medføre, at fugtig luft der trænger op fra beboelsen, ikke bliver ventileret bort, men opfugter træværk i tagrummet og derved medfører risiko for nedbrydning.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved at sikre udluftning af rummet over hanebånd gennem åbninger i de murede gavltrekanter, sikre passage af luft mellem hanebåndsloft og skunkrum i begge sider samt ændre forholdene i skunkene, således ventilation af rummene kan ske via udhængen. Udbedringen skønnes at koste ca. 15.000 kr. inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen forbedring af huset i forhold til den forventelige tilstand.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Manglende beskrivelse af skader på dampspærre i skunkrum.	Den opsatte dampspærre i skunke, slutter ikke tæt til gavlene, har ingen forbindelse til vægge i stueetagen og slutter ved lodrette skunkvægge. Se foto nr. 3. Membranen har derfor ikke den tilsigtede virkning, at skærme isoleringen mod opstigende varm, fugtig luft fra beboelsen.
Ad 2. Konklusion:	Den beskrevne plastfolie har ikke den forventede virkning i forhold til fugtspærring og modvirker herudover den under punkt 1 beskrevne ventilation af skunkrummene.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Den sagkyndige har ikke beskrevet det konstaterede forhold i rapport H 10 02636 0093, hvilket anses for at være en fejl.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Beskrivelse af skade/mangel: Membraner opsat i begge skunkrum sikrer ikke tæthed mod opstigende varm, fugtig luft fra beboelsen Karakter: K3 Note: Fugtig luft, der nedkøles og kondenserer i skunkrummene, medfører risiko for skimmeldannelse og nedbrydning af træværk.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved at flytte membran og isolering til de lodrette skunkvægge og her sikre den korrekte placering. Udbedringen skønnes at koste ca. 20.000 kr. inkl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Ingen forbedring af huset i forhold til den forventelige tilstand.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Manglende beskrivelse af utætheder ved loftlem.	Loftslemmen består af en krydsfinerplade, der er isoleret på oversiden og som ligger i en karm. Mellem karm og plade er der placeret en blød tætningsliste, der lukker lufttæt. Se foto nr. 4.
Ad 3. Konklusion:	Den nævnte tætningsliste under lemmen er monteret af den nuværende ejer i perioden mellem de to tilstandsrapporter. Før placering af tætningslisten har samlingen formentlig ikke været tæt. Da der imidlertid ikke er våde rum eller anden fugtproduktion i nærheden, anses problemet ikke for at være så stort, hvorfor karakteren K1 synes korrekt.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Beskrivelse af skade/mangel: Loftlemmen slutter ikke tæt mod karmen. Karakter: K1 Note: Ingen.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen udbedring.
Ad 3. Forbedringer:	Ingen.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Manglende beskrivelse af forholdene omkring redningsåbninger på 1. sal.	Vinduet i værelset mod nord på 1. sal har to frie åbninger på 31x100 cm. Se foto nr. 5. Vinduerne i sydgavlen har tilsvarende målene 49x110 cm. Bygningsreglementet foreskriver, at højde+bredde af en redningsåbning skal være mindst 150 cm, hvoraf bredden skal udgøre 50 cm..
Ad 4. Konklusion:	Vinduet i nordgavlen er ikke anvendelig som redningsåbning, medens vinduet mod syd er så tæt på at opfylde mindstemålene, at funktionen som redningsåbning skønnes at være intakt.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Den sagkyndige har ikke beskrevet det konstaterede forhold i rapport H 10 02636 0093, hvilket anses for at være en fejl.
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Beskrivelse af skade/mangel: Vinduet i værelset mod nord på 1. sal overholder ikke kravene til redningsåbning. Karakter: K3 Note: Der er personrisiko.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved at ændre vinduet, således midterposten skæres fri og fastgøres til den ene vinduesramme og derved deltager i åbningen. Herved øges redningsåbningen til ca. 85x100 cm. Ændringen skønnes at koste ca. 4.000 kr. inkl. moms.
Ad 4. Forbedringer:	Ingen forbedring af huset i forhold til den forventelige tilstand.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Manglende beskrivelse af revner ved lyskasser mod nord.	Lyskasser på husets nordside har været revnet fra soklen, men revnerne var, efter oplysning fra klager, repareret allerede inden gennemgangen forud for tilstandsrapport nr. H 10 02636 0093. Se foto nr. 6.
Ad 5. Konklusion:	En repareret revne skal ikke kommenteres og fejlbedømmes i en tilstandsrapport, med mindre reparationen anses for at være ustabil. Dette skønnes ikke at være tilfældet her.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad 5. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Beskrivelse af skade/mangel: Ingen. Karakter: Ingen. Note: Ingen.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen udbedring.
Ad 5. Forbedringer:	Ikke aktuelt.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 5. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Manglende beskrivelse af fugtforhold i vægge i kælder.	Der kunne måles forhøjet fugtindhold i kælderydervægge i begge rum mod syd. I hjørnet mod sydvest, kunne der anes en begyndende skjolddannelse på muren. Se foto. nr.7. Det oplystes, at der opstod skjolddannelser på kældervæggene få måneder efter indflytning i efteråret 2010, men at der ikke var fugtpletter på væggene ved indflytning og derfor heller ikke har været det ved gennemgangen forud for udfærdigelse af tilstandsrapport nr. H 10 02636 0093. Den nuværende overfladebehandling er oplyst til at bestå af en diffusionsåben maling, der er påført en åben mørtel. Den seneste behandling er sket i foråret 2015.
Ad 6. Konklusion:	Ejendommen er udført i 1947, hvor der ikke blev fokuseret så meget på fugtisolerings af kældre. Der er således formentlig hverken omfangsdræn, fugtisolerings mellem sokkel og kældervæg eller udvendig fugtisolerings på kældervægge. Hustypen er angivet til at være et "Murermesterhus" om hvilken type der står følgende i det til sælger udleverede materiale: <i>"Murermesterhusets kælderydervægge og kældergulve er støbt i beton og er uden isolering. Mange kælderydervægge i ældre huse er støbt direkte mod jord. Kælderydervægge støbt i forskalling er undertiden fugttætnet udvendigt med asfalt og mørtel."</i> Den konstaterede tilstand er således ikke overraskende ved ejendomme af den omhandlede alder og type og behøver som følge heraf ikke beskrives særskilt.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad 6. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Beskrivelse af skade/mangel: Ingen. Karakter: Ingen. Note: Ingen.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen udbedring.

Ad 6. Forbedringer:	Ikke aktuelt.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 6. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7. Manglende beskrivelse af faldforholdene på gulvet i badeværelset i kælderen.	Omkring gulvafløbet i brusenichen kunne der måles et rimeligt fald, medens faldet ved det fjerneste hjørne i brusenichen kunne måles til at være nærmest vandret. Foto nr. 8 viser forholdene. Waterpasset viser 0 i den viste placering. Vandet løb ikke naturligt mod afløb fra dette område.
Ad 7. Konklusion:	Fald på gulve med vandpåvirkning skal i henhold til bygningsreglementet have et fald mod gulvafløb på mindst 1 procent. Dvs. faldet skal være mindst 1 cm pr. meter vandret gulv.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Den sagkyndige har ikke beskrevet det konstaterede forhold i rapport H 10 02636 0093, hvilket anses for at være en fejl.
Ad 7. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Beskrivelse af skade/mangel: Faldet på gulvet i brusenichen i baderummet i kælderen har et mindre fald end foreskrevet i bygningsreglementet. Karakter: K1 Note: Ingen.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved at lægge et nyt klinkegulv i brusenichen, hvilket skønnes at koste ca. 4.000 kr. inkl. moms.
Ad 7. Forbedringer:	Ingen forbedring af huset i forhold til den forventelige tilstand.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 7. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 8. Manglende beskrivelse af tætheden ved gulvafløb i tidligere badeværelse i kælderen.	Der kunne konstateres tvivl om tætheden af samlingen mellem gulvafløbskålen og risten i det tidligere badeværelse i kælderen. Se foto nr. 9. Samlingen er kompliceret af, at to forhøjerringe indgår i samlingen. Ringene er ikke godkendte til den anvendte gulvafløbskål
Ad 8. Konklusion:	Såvel samlingen mellem ringe og afløbskål og mellem ringe og rist anses ikke for at være tætte. Da der ikke er vandbelastning i rummet, skønnes karakteren K1 at være korrekt.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Den sagkyndige har ikke beskrevet det konstaterede forhold i rapport H 10 02636 0093, hvilket anses for at være en fejl.
Ad 8. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Beskrivelse af skade/mangel: Samlingen mellem afløbsrist og afløbsskål i det tidligere badeværelse i kælderen er ikke tæt. Karakter: K1 Note: Utætte samlinger ved gulvafløb kan medføre at vand løber ud og opfugter det omkringliggende materiale med risiko for nedbrydning følge.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved at omlægge gulvet omkring gulvafløbet. Der kræves ny afløbsskål og nye klinker i rummet. Udbedringen skønnes at koste ca. 6.000 kr. inkl. moms.
Ad 8. Forbedringer:	Ingen forbedring af huset i forhold til den forventelige tilstand.
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 8. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 9. Manglende beskrivelse af aftræksforhold i badeværelse og toilettrum i kælder.	Baderummet i kælderen har lufttilførsel fra en bræddedør, der ikke lukker tæt mod vægge og gulv, samt fra to oplukkelige vinduer. Foto nr. 10 Derimod er der ingen aftræksventil eller mekanisk ventilation af rummet.
Ad 9. Konklusion:	Ifølge bygningsreglementet skal et baderum, udover den konstaterede lufttilførsel, forsynes med enten et aftræksrør med et frit tværsnit på 200 cm ² eller en mekanisk afsugning på 15 l/s. Da der er to oplukkelige vinduer i rummet, skønnes det at være muligt at ventilere rummet, hvorfor skadeskarakteren vurderes til K1.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Den sagkyndige har ikke beskrevet det konstaterede forhold i rapport H 10 02636 0093, hvilket anses for at være en fejl.
Ad 9. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Beskrivelse af skade/mangel: Der er ingen afsugning af luft fra baderummet i kælderen. Karakter: K1 Note: Manglende ventilation i et baderum kan medføre opfugtning af materialer i rummet samt øge risikoen for skimmelsvamp.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved at etablere en ventilationsåbning i ydervæggen mod nord, hvilket skønnes at kunne udføres for ca. 3.500 kr. inkl. moms.
Ad 9. Forbedringer:	Ingen forbedring af huset i forhold til den forventelige tilstand.
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 9. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 10. Manglende beskrivelse af faldforhold og fjedring på gulve i stue.	Gulvet i stuen består af et laminatgulv, der er lagt ovenpå et trægulv med et fjedrende afstandslag i mellem. Se foto nr. 11. Laminatgulvet og det fjedrende mellemlag er udlagt af klager i perioden mellem de to tilstandsrapporter. Det kunne konstateres, at en golfkugle placeret på gulvet langs ydervæggene mod syd og vest, trillede ind mod midten – dog i adstadig fart og ikke helt ind til midten.
Ad 10. Konklusion:	Det skønnes, at etageadskillelsen har fået en nedbøjning efter udlægning af det oprindelige trægulv og at denne uregelmæssighed ikke er blevet udlignet inden pålægning af laminatgulvet. Da denne udlægning er sket efter gennemgangen forud for tilstandsrapport nr. H 10 02636 0093, er det ikke muligt på nuværende tidspunkt at bedømme tilstanden ved gennemgangen.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Ingen
Ad 10. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Beskrivelse af skade/mangel: Ingen. Karakter: Ingen. Note: Ingen.
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen udbedring.
Ad 10. Forbedringer:	Ikke aktuelt.
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 10. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 11. Manglende beskrivelse af skader på trappe.	Der kunne konstateres nedbrydning i bagvangen på det nederste løb af trappen til kælderen. Se foto nr. 12. Herudover kunne der ikke konstateres unormale forhold ved de to halvsvings-trapper fra stuetagen til henholdsvis kælder og 1. sal.
Ad 11. Konklusion:	Nedbrydningen af trappevangen er formentlig af ældre dato, da den er placeret op ad væggen til et tidligere baderum, der nu er nedlagt. Fugtpåvirkningen skønnes derfor at være elimineret.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	Den sagkyndige har ikke beskrevet det konstaterede forhold i rapport H 10 02636 0093, hvilket anses for at være en fejl.
Ad 11. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Beskrivelse af skade/mangel: Der er nedbrydning i trappevange mod skillevæg til tidligere baderum i kælder. Karakter: K2 Note: Ingen.
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved at udskifte bagvangen på det nederste trappeløb i kælderen, hvilket skønnes at koste ca. 5.000 kr. inkl. moms.
Ad 11. Forbedringer:	Ingen forbedring af huset i forhold til den forventelige tilstand.
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da trappen er ca. 65 år gammel, skønnes halvdelen af udbedringsbeløbet at være en forbedring af trappen. Forbedringen skønnes derfor til at være ca. 2.500 kr. inkl. moms.
Ad 11. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.