

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16161.

Besigtigelsesdato:	
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:	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Huset har uventileret/uisoleret krybekælder. 2. Der er revnedannelser i sokkel. 3. Indervægge smuldrer ved gulv. 4. Der er revner i indervægge. 5. Gulve er fjedrende.
Klagers påstand:	Efter overtagelse opdages at der, under huset, er uventileret/uisoleret krybekælder, og ikke som beskrevet i tilstandsrapport, et støbt terrændæk. Efterfølgende er der konstateret fugt som trænger op gennem konstruktionen, hvilket har medført fjedrende gulve, samt smuldrende/hullet gasbeton (indervægge) ved gulv. Ved en korrekt oplysning omkring krybekælderen, herunder at den ikke er ventileret/isoleret, havde KL måske ikke have købt huset – og /eller ville have krævet et nedslag i prisen, svarende til udbedringsomkostningerne. Klager ønsker dækning af udgifterne til udbedring af forholdene, kr. 30.687,50 + udgifter til udbedring af revner i vægge.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	I forbindelse med udarbejdelse tilstandsrapport oplyser sælger, ligesom tidligere ejer, at gulvet er udført som terrændæk. I energimærkningsrapporten, udført af anden konsulent, fremgår det samtidig at gulvet er udført som et uisolere terrændæk. Sokkelrevner er noteret i tilstandsrapport.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Solrigt, let vind, 17 ^o .
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>		
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Ved demontering af fodliste i værelse, kunne det konstateres at gulvkonstruktion er udført med krybekælder, foto 3. Herudover kunne det, i tegningsmateriale, downloadet på det kommunale weblager, konstateres at gulvkonstruktion er udført med letbeton etageadskillelse over krybekælder.	
Ad 1. Konklusion:	Da etageadskillelse er udført i tungt materiale (letbeton) vurderes BS ikke, uden destruktive indgreb, at kunne konstatere gulvets opbygning i forbindelse med besigtigelsen.	
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Da krybekælderdekke er udført i tungt uorganisk materiale er ventilation af krybekælder ikke påkrævet/nødvendig. BS vurderes derfor ikke at have begået fejl ved ikke at nævne forholdet i tilstandsrapport. Dog burde BS have noteret at gulvkonstruktionens opbygning var skønnet* da der ikke forelå tegningsmateriale, og samtidig begrunde hvorfor materialet ikke forelå i forbindelse med besigtigelsen. <i>*Iht. Håndbog for bygningssagkyndige, skal BS i god tid inden bygningsgennemgangen bede ejeren om at finde bygningstegninger og projektbeskrivelser frem, så disse kan efterse inden, eller senest i forbindelse med bygningsgennemgangen.</i>	
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Isolering af krybekælderdek Etablering af ventilationsriste I alt	40.000,- <u>4.500,-</u> 44.500,-
Ad 1. Forbedringer:	Forbedringsværdien vurderes at udgøre 80%	
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:		
Ad 1. Eventuelt:		

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>		
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne konstateres ældre revnedannelser i sokkel mod syd, foto 4 og 5.	
Ad 2. Konklusion:	Forholdene har med overvejende sandsynlighed været konstaterbare, og vurderes uændret siden BS besigtigelse.	
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	BS har i pkt. 1.2. i tilstandsrapport noteret reparerede revnedannelser. Der kan dog, udover reparationer, samtidig konstateres ældre revnedannelser, som ikke vurderes, eller kun i meget begrænset omfang vurderes, at udgøre risiko for følgeskade. Forholdet burde dog, sammen med nævnte reparationer, være beskrevet i tilstandsrapport.	
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af revner inkl. malerarb.	6.500,-
Ad 2. Forbedringer:	Forbedringsværdien vurderes at udgøre 70%	
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:		
Ad 2. Eventuelt:		

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>									
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	Ved demontering af fodliste i værelse, kunne det konstateres at gasbeton (indervæg) stedvis var hullet og lettere løs/smuldrende, foto 3. Der kunne ikke konstateres unormale fugtforhold i indervæggene. Forholdet vurderes at være opstået i forbindelse med opførelsen eller renovering/vedligeholdelse.								
Ad 3. Konklusion:	På besigtigelsestidspunktet var fodlister monterede, og der var ingen tegn på misfarvning/fugt på væggene, hvorfor forholdet ikke har kunnet konstateres i forbindelse med besigtigelsen.								
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Da forholdet ikke, uden destruktive indgreb, er muligt at konstatere, vurderes BS ikke at have begået fejl ved ikke at nævne forholdet i tilstandsrapport.								
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<table> <tr> <td>De/genmontering af alle fodlister</td><td>3.500,-</td></tr> <tr> <td>Spartling af vægge bag lister</td><td>2.500,-</td></tr> <tr> <td>Efterrep. maling/tapet</td><td>1.500,-</td></tr> <tr> <td>I alt</td><td><u>7.500,-</u></td></tr> </table>	De/genmontering af alle fodlister	3.500,-	Spartling af vægge bag lister	2.500,-	Efterrep. maling/tapet	1.500,-	I alt	<u>7.500,-</u>
De/genmontering af alle fodlister	3.500,-								
Spartling af vægge bag lister	2.500,-								
Efterrep. maling/tapet	1.500,-								
I alt	<u>7.500,-</u>								
Ad 3. Forbedringer:	Forbedringsværdien vurderes at udgøre 80%								
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:									
Ad 3. Eventuelt:									

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>							
Ad 4. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne konstateres tegn på forskydning/revnedannelse i elementsamlinger i gasbeton indervægge, foto 6.						
Ad 4. Konklusion:	Forholdene har med overvejende sandsynlighed været konstaterbare, og vurderes uændret siden BS besigtigelse.						
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Revnedannelser af denne type er ofte forekommende i bygninger opført med etagehøje gasbetonelementer. Forholdet skyldes typisk temperaturbevægelser mellem væg og loftkonstruktion, men vurderes i overvejende grad at være af kosmetisk karakter. Da forholdet sandsynligvis kræver løbende vedligehold burde forholdet være nævnt i tilstandsrapport.						
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Armering af elementsamlinger</td><td style="text-align: right;">4.500,-</td></tr> <tr> <td>Rep. af tapet/maling</td><td style="text-align: right;">3.500,-</td></tr> <tr> <td>I alt</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">7.500,-</td></tr> </table>	Armering af elementsamlinger	4.500,-	Rep. af tapet/maling	3.500,-	I alt	7.500,-
Armering af elementsamlinger	4.500,-						
Rep. af tapet/maling	3.500,-						
I alt	7.500,-						
Ad 4. Forbedringer:	Forbedringsværdien vurderes at udgøre 75%						
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen						
Ad 4. Eventuelt:							

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:											
Ad 5. Der kunne konstateres følgende:	I stue kunne konstateres lettere fjedrende trægulv (flydende lamelgulv).										
Ad 5. Konklusion:	Fjedrende lamelgulv skyldes ofte temperaturbevægelser som følge af manglende ekspansionsmulighed for trægulvet. Ekspansionen er dog størst i sommerhalvåret.										
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	BS udførte huseftersynet i starten marts måned, hvorfor gulvene med overvejende sandsynlighed ikke har virket fjedrende. BS vurderes derfor ikke at have begået fejl ved ikke at nævne forholdet i tilstandsrapport.										
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<table> <tr> <td>Demontering af fodlister i stue</td><td>500,-</td></tr> <tr> <td>Opskæring af trægulv langs vægge</td><td>1.500,-</td></tr> <tr> <td>Montering af fodlister</td><td>500,-</td></tr> <tr> <td>Rep. af maling/tapet</td><td>1.500,-</td></tr> <tr> <td>I alt</td><td>4.000,-</td></tr> </table>	Demontering af fodlister i stue	500,-	Opskæring af trægulv langs vægge	1.500,-	Montering af fodlister	500,-	Rep. af maling/tapet	1.500,-	I alt	4.000,-
Demontering af fodlister i stue	500,-										
Opskæring af trægulv langs vægge	1.500,-										
Montering af fodlister	500,-										
Rep. af maling/tapet	1.500,-										
I alt	4.000,-										
Ad 5. Forbedringer:	Forbedringsværdien vurderes at udgøre 65%										
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen										
Ad 5. Eventuelt:											

Fotos



Foto 1 - facade mod syd



Foto 2 - facade mod nord



Foto 3 - væg bag fodliste



Foto 4 - revne i fundament mod syd



Foto 5 - revne i fundament mod syd



Foto 6 - tegn på forskydning i elementsamling