

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 17055

Besigtigelsesdato:	20. juli 2017 kl. 09.00.
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningssagkyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab:	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag:	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Redningsåbninger er for små i gavlværelse og værelse med ovenlys. 2. Loftlem og skunklemme er utætte. 3. Ventilation mangler ved skråvægge og skunke. 4. Der er skimmel på spær. 5. Etageadskillelse er ikke tæt ved altan. 6. Afstandslisters mangler mellem undertag og lægter 7. Fodplade mangler under undertag og fodblik. 8. Fodblik mangler på havesiden. 9. Gulvafløb i kælder køkken er ikke korrekt udført. 10. Sikkerhedsventil ikke ført til gulvafløb, og karaktergivning ikke korrekt ved anden ventil.
Klagers påstand:	Klager mener at forholdene burde være med i rapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB afviser at tilstandsrapporten ikke er retvisende i h. t. mail fra AIG af 14. juni 2017,
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	20 °C, letskyet.
Øvrige forhold:	Ejerskifteforsikringen ved Tryg, har afvist at dække ovenstående forhold, men har via villaforsikringen tilbudt at dække en skade på gulvafløbet i fyrrummet.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Redningsåbninger er for små i gavlværelse og værelse med ovenlys:	I gavlværelset er der et dobbelt sidehængt vindue med et åbningsareal på 0,48 x 1,2 m. I det vestlige værelse er der et Velux vippevindue på 0,88 x 1,5 m, som har en fri åbning på 0,85 x 0,5, da det drejer om et punkt under midten i siderne. Lovkravene var, at højde + bredde skulle være min 1,5 m, og at ingen side måtte være under 0,5 m, hvorfor vinduerne ikke opfylder kravene.
Ad 1. Konklusion:	Vinduerne er for små /har for små åbninger til at opfylde lovgivningskravene.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Den bygnings sagkyndige skal ikke måle med tommestok, men visuelt vurdere, om kravene er opfyldt. De manglende 2 cm på det sidehængte vindue må antages at være en acceptabel visuel afvigelse. Da Veluxvinduet's åbningsareal er afhængig af drejningspunktets placering, og da BB ikke skal åbne alle vinduer, kan det heller ikke betegnes som en fejl, at dette vindue ikke er noteret i rapporten.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 3.2 Vinduer burde anføres: K1. Gavlvindue mod nord og Veluxvindue mod vest opfylder ikke kravene til redningsåbninger, da 1 af de 2 åbningsdimensioner er for lille i begge vinduer. Note: Der skønnes dog kun at være ubetydelig risiko for personskade på grund af dette ved brand eller lignende.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af Veluxvinduet til et nyt tophængt vindue og ændring af midtersprossen i gavlvinduet til en demonterbar type skønnes at koste kr. 9.500,- inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Da Veluxvinduet skønnes at være fra 1977 er der tale om 80 % forbedring eller kr. 6.000,-, mens gavlvinduet repareres og således ikke forbedres. Den samlede forbedringsværdi er derfor kr. 6.000,- inkl. moms.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Loftlem og skunklemme er utætte:	Der er ikke damptæt lukning ved de 4 skunklemme og loftlemmen, da der mangler gummitætningslister.
Ad 2. Konklusion:	Der kan være risiko for trækgener samt dampudstrømning og kondensering af dampen i skunke og tagrum, men der blev dog ikke konstateret skader i skunkene, og skaden i tagrummet skønnes at være fra badeværelsesafrækket, som ikke er ført til det fri, men slutter i tagrummet.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke noteret i tilstandsrapporten men burde være det med karakteren K1.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 1.15 Andet: Loft- og skunklemme burde anføres: K1. Loft- og skunklemme lukker ikke tæt mod loft og vægge. Note: Forholdet kan give trækgener og risiko for kondens i tag- og skunkrum.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring med montering af gummilister, skønnes at koste kr. 2.000,- inkl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer ved reparationer.
Ad 3. Ventilation mangler ved skråvægge og skunke:	Isoleringen på vandret skunk går de fleste steder helt ud mod undersiden af undertaget, men fra skunken er der ca. 3 cm luft over skråvægsisoleringen. I tagrummet går hanebåndsisoleringen flere steder helt ud mod undertaget. Der kommer således for lidt ventilation ind i skunkene, og ventilationen ved skråvæggene stoppes ved hanebåndet.
Ad 3. Konklusion:	Der bør sikres fri luftpassage de 2 steder, for at undgå evt. skadelig fugtophobning.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke anført i rapporten, men burde være det.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 1.11 Ventilation burde anføres: K1. Hanebånds- og skunkisoleringen går helt ud mod undertaget og hindrer ventilation i skunke og langs skråvægge. Note: Der var dog ingen synlige skader at se.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved at trække isoleringen 3-4 cm væk fra undertaget i skunke og på hanebånd, hvilket skønnes at koste kr. 2.000,- inkl. moms.
Ad 3. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 4. Der er skimmel på spær:	Der er lidt skimmel på enkelte spær i tagrummet i nærheden af loftlemmen. Da aftrækskanalen fra badeværelset ender i tagrummet i nærheden af dette område, skønnes årsagen at være kondens fra dampudledning herfra.
Ad 4. Konklusion:	Årsagen er formentlig, at afkastet fra badeværelset ikke er ført til det fri, men slutter i tagrummet.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der under pkt. 1.4 Hætter/aftræk anført med karakteren K3: " Aftrækskanal fra badeværelse 1. sal er ikke ført til det fri, men ender i tagrum. Note: Forholdet kan medføre fugtskader i tagrum på grund af kondensdannelse." Skadesårsagen skønnes derfor at være anført i tilstandsrapporten, hvorfor der ikke er begået fejl.
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Som nævnt er skadesårsagen anført men der kunne yderligere under 1.8 Spær og lægter anføres: K1. Der er lidt skimmeldannelse på enkelte spær i tagrummet. Note: Årsagen skønnes at være kondens fra badeværelsesafkastet.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Fjernelse af skimmelen i forbindelse med udbedring af afkastet kan ske med Rodalon eller lignende og skønnes at koste kr. 500,- inkl. moms.
Ad 4. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Etageadskillelse er ikke tæt ved altan:	Der er ikke tætnet i fugen mellem gavlbeklædning og etagedæk mod syd ved altanen. Der er utæt her og dermed risiko for trækgener.
Ad 5. Konklusion:	Der bør tættes med bagstopning og elastisk fuge her.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten, men burde være det.
Ad 5. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 2.2 Beklædninger burde anføres: K2: Vægbeklædning i sydgavl er ikke tæt afsluttet med elastisk fuge forneden. Note: Der er risiko for trækgener m.v.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved bagstopning og fugning med elastisk fuge ynder træbeklædningen, hvilket skønnes at koste kr. 2.000,- inkl. moms.
Ad 5. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 6. Afstandslistes mangler mellem undertag og lægter:	Der mangler afstandslistes mellem undertag og lægter, og da undertaget yderligere sås sømmet fast på lægterne i tagrummet, vil indtrængende fugt på undertaget ikke kunne passere ned ad det og ned til tagrenden. Der er derfor risiko for fugtskader på lægterne. På opførelsestidspunktet var der krav om 10 mm tykke afstandslistes.
Ad 6. Konklusion:	Der er risiko for fugtskader på lægter, men ifølge ejerskifteforsikringen Tryg blev der ved deres destruktive undersøgelse ikke fundet skader på lægter.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten, men i h.t. tidligere afgørelser i Disciplinær- og Klagenævnet betragtes manglende afstandslistes, som en skjult skade, der i givet fald skal dækkes af en evt. ejerskifteforsikring og dermed er der ikke begået fejl.
Ad 6. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 1.10 Undertag /understrykning burde anføres: K3. Der mangler afstandslistes mellem lægter og undertag. Note: Der er risiko for fugtskader på lægter.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring ved de- og genmontering af tagsten og lægter, montering af nyt undertag og afstandslistes skønnes at koste kr. 90.000,- inkl. moms.
Ad 6. Forbedringer:	Da undertaget af bitumenpap er 40 år gammelt skønnes der at være tale om en forbedring på 65 % eller kr. 58.500,- inkl. moms.
Ad 7. Fodplade mangler under undertag og fodblik:	Der er ingen skotrender på huset og undersøgelse af konstruktionen ved tagfoden i øvrigt kræver en destruktiv undersøgelse, hvilket ikke er foretaget.
Ad 7. Konklusion:	Destruktive undersøgelser indgår ikke i huseftersynet i henhold til Huseftersynsordningen, hvorfor evt. skade her skal dækkes af en evt. ejerskifteforsikring
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad 7. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen.
Ad 8. Fodblik mangler på havesiden:	Der er ingen fodblik ved tagrenden på havesiden, hvorimod det er på den østlige side. Der var dog ingen skade at se, da undertaget gik et stykke ud over tagrenden og i øvrigt var intakt ved tagfoden.
Ad 8. Konklusion:	Det er ikke et lovkrav, at der skal være fodblik ved tage med undertag, men det har været god byggeskik at anvende fodblik ved undertage under tegltage siden 1970'erne, da der ellers kan være risiko for skader på undertagskanten og skader fra tagvandet på mur og udhæng.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten, men burde være det.
Ad 8. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 1.3 Skotrender/ inddækninger burde anføres: K1. Der er ikke fodblik ved tagrenden mod vest. Note: Der er risiko mangelfuld afledning af tagvand til tagrenden, men der var dog ingen skader at se.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring ved montering af fodblik og fastklæbning af undertag skønnes at koste kr. 10.000,- inkl. moms.
Ad 8. Forbedringer:	Da taget er 40 år gammelt skønnes der at være tale om 65 % forbedring eller en forbedringsværdi på kr. 6.500,- inkl. moms.
Ad 9. Gulvafløb i kælder køkken er ikke korrekt udført:	I kælder køkkenet er der ført et 110 mm afløbsrør op gennem gulvet til afløbet fra køkkenvasken. Det ser ud som om afløbsrøret er monteret i et tidligere gulvafløb, men der var ingen skader at se, hvorfor der formentlig er tale om en korrekt tilslutning, hvor der blot mangler efterreparation.
Ad 9. Konklusion:	Evt. udbedring kan ske ved tilstøbning og efterreparation af klinkegulv, medmindre en demontering af kloakrøret viser en skjult skade.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten, men skønnes også at være under bagatelgrænsen.
Ad 9. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 11.3 Afløbsinstallationer kunne anføres: K1. Efterreparation mangler ved faldstamme under vaskeskab i kælder køkken.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringen skønnes at koste kr. 1.000,- inkl. moms
Ad 9. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer ved reparationer.
Ad 10. Sikkerhedsventil ikke ført til gulvafløb, og karaktergivning ikke korrekt ved anden ventil:	Sikkerhedsventiler for varmeanlæg og varmtvandsbeholder i fyrrum i kælder er ikke ført til gulvafløb. Der er klinkebelagt gulv i fyrrummet med gulvafløb, og der var ingen skader at se.
Ad 10. Konklusion:	Der kan være risiko for mindre dryp fra ventilerne, men der skønnes ikke at være større risici herved.
Ad 10: Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der under pkt. 11.2 Varmeinstallationer med karakteren K1 korrekt anført: "Overløb fra varmeanlæggets sikkerhedsventil er ikke ført til afløb", men sikkerhedsventilen under varmtvandsbeholderen er ikke nævnt, hvilket den burde være.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 10. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 11.1 Vandinstallationer burde anføres: K1. Afløb fra sikkerhedsventil under varmtvands-beholderen er ikke tilslutte gulvafløbet. Note: Der kan forekomme vanddryp fra ventilen, men da der kun er bygningsdele af uorganisk materiale under den, skønnes der ikke at være risiko for skader på andre bygningsdele.
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring ved montering af rør fra ventil til gulvafløb med rør i gulvet skønnes at koste kr. 7.000,- inkl. moms.
Ad 10. Forbedringer:	Der er tale om forbedring på 80 % eller en forbedringsværdi på kr. 5.600,- inkl. moms i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.