

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 17061

Besigtigelsesdato:	ti 08-08-2017
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 muremester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Forbrugt tid for besigtigelse. 2. BS har påført at gulve under fast belægning er ikke besigtiget. 3. Sælger har svaret nej til krybekælder, trods synlig lem i trægulv i stue. 4. Fejloplysning fra BS vedr. gulv og krybekælder. 5. Fejlkonstruktion over krybekælder. 6. Fejlkonstruktion af ventilation i krybekælder. 7. Ødelagt mekanisk ventilator ved gavl i krybekælder. 8. Dårlig udført dampspærre i krybekælder. 9. Forhøjet fugtindhold i gulvbrædder i rum, der støder op til tidligere swimmingpool. 10. Gulv buler ud for dør til den tidligere swimmingpool. 11. Lovliggørelse vedrørende afstandslistes. Vurdering om karakter K1 eller K3 12. Vurdering om karakter K1 eller K3 for undertag, der ender i tagudhæng. 13. Tagsten dækker for tagrende 14. Gulvafløbsskål og gulvrist i bruseniche er ikke ført korrekt sammen.
Klagers påstand:	Ønsker dækning af udgifterne til udbedring af forholdene, som ikke dækkes af ejerskifteforsikringen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. Det bestrides, at tidsforbruget på 1 time er kritisabelt endsige usædvanligt, når der er tale om en genbesigtigelse. 2. Der er ikke foretaget besigtigelse under faste belægnings, hvilket blot er pointeret. 3. Sælgeroplysningerne afgives af sælger. 4. Det fremgår af tilstandsrapporten på side 18, at der er kælder i form af et nedlagt svømmebassin. 5. Det bestrides, at der på besigtigelsestidspunktet var konstaterbare skader ved konstruktionen. 6. Der er ikke ved besigtigelsen konstateret tegn på mangelfuld ventilation. 7. Der er ikke ved en sædvanlig visuel besigtigelse konstateret problemer med den mekaniske ventilator. 8. Det har ikke ved en sædvanlig visuel gennem-

	gang uden destruktive indgreb været muligt at konstatere utætheder ved dampspærre. 9. Der var ikke ved besigtigelsen tegn på fugt i gulve. 10. Der var ved besigtigelsen tegn på opbuling af gulve. 11. Det bestrides, at forholdet er anført forkert i tilstandsrapporten. 12. Det bestrides, at forholdet er anført forkert i tilstandsrapporten. 13. Det bestrides, at der er tale om en skade i huseftersynsordningens forstand. 14. Det bestrides, at der er tale om en skade i huseftersynsordningens forstand.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol, 18 ^o , svag vind.
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne ikke tilføjes yderligere oplysninger i forbindelse med teknisk revision.
Ad 1. Konklusion:	-
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Om BS tidsforbrug på besigtigelse har været tilstrækkelig kan ikke vurderes.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	-
Ad 1. Forbedringer:	-
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 1. Eventuelt:	KL oplyser at punktet er nævnt for at underbygget påstanden om at BS ikke har gennemgået huset med den fornødne grundighed.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne ikke tilføjes yderligere oplysninger i forbindelse med teknisk revision.
Ad 2. Konklusion:	-
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Iht. gældende håndbog for beskikkede bygningssagkyndige betragtes gulve (parket, brædder eller anden færdig belægning) som er dækket af væg-til vægtæpper, som bygningsdele som normalt tilgængelige, og som derfor ikke kan besigtiges i normalt omfang, hvorfor der ikke skal tages forbehold herfor i tilstandsrapport.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	-
Ad 2. Forbedringer:	-
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 2. Eventuelt:	KL oplyser at punktet er nævnt for at underbygget påstanden om at BS ikke har gennemgået huset med den fornødne grundighed.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	Det kunne konstateres at det oprindelige swimmingpool-rum var opdelt med tværgående let skillevæg, så rummet nu udgør 2 værelser. I værelset ved sydgavl, kunne konstateres adgangslem til kælder foto 3.
Ad 3. Konklusion:	-
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	BS vurderes ikke at have begået fejl ved ikke at nævne fejloplysning i sælgeroplysninger da BS oplyser at han har besigtiget kælderen.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	-
Ad 3. Forbedringer:	-
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 3. Eventuelt:	KL oplyser at punktet er nævnt for at underbygget påstanden om at BS ikke har gennemgået huset med den fornødne grundighed.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 4. Der kunne konstateres følgende:	Gulvkonstruktion over tidligere svømmebassin kunne konstateres opbygget i træ/bjælker, foto 4.
Ad 4. Konklusion:	Forholdet har været konstaterbart, og vurderes uændret siden BS besigtigelse.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Da gulvkonstruktion over tidligere svømmebassin er opbygget som trækonstruktion med trægulv, burde BS have noteret dette i tilstandsrapport under afsnittet <i>Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring</i> .
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	-
Ad 4. Forbedringer:	-
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 4. Eventuelt:	KL oplyser at punktet er nævnt for at underbygget påstanden om at BS ikke har gennemgået huset med den fornødne grundighed.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 5. Der kunne konstateres følgende:	Dæk over tidligere svømmebassin kunne konstateres opbygget med 4 stk. 75 x 75 mm søjler pr. 600 mm. Bjælkelag var udført med ca. 50 x 125 mm planker, foto 4 og 5. Opbygningen bærer præg af selvbyg, og der kunne konstateres tegn på opfugtning og begyndende nedbrydning i flere søjler ved gulv, foto 6. Herudover var enkelte søjler svækkede på grund af gennemboring, foto 7.
Ad 5. Konklusion:	Forholdene har med overvejende sandsynlighed været konstaterbare, og vurderes uændret siden BS besigtigelse.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Der er ikke tegn på svækkelse/nedbøjning i gulvkonstruktionen, hvorfor konstruktionen vurderes at have tilstrækkelig stabilitet/bæreevne til normalt brug/belastning i enfamiliehus. Nedbrydning i træværk/søjler ved gulv vurderes grundet opstigende grundfugt. Da konstruktion/opbygningen bærer præg af selvbyg, og da der samtidig er tegn på opfugtning og begyndende nedbrydning, samt svækkede søjler, burde forholdet være nævnt i tilstandsrapport.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af defekte/svækkede søjler/træværk. 8.500,-
Ad 5. Forbedringer:	Forbedringsværdien vurderes til 25%.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 5. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 6. Der kunne konstateres følgende:	Kælderen kunne konstateres ventileret via 4 ventilationskanaler i ydervægge, henholdsvis 2 stk. mod syd, foto 8, og 2 stk. mod vest, foto 9. Mod syd var, i kælder, monteret mekanisk ventilator på én af kanalerne, foto 10.
Ad 6. Konklusion:	Forholdene har med overvejende sandsynlighed været konstaterbare, og vurderes uændret siden BS besigtigelse.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Ventilation af kælderen er mindre end det anbefalede, dog uden der kan konstateres skader som følge heraf. Kælderens relative fugtighed (RF) er, af KL's rådgiver, målt til 77 – 80 %, hvilket dog ikke er unormalt i uopvarmede kældre i sommerhalvåret. Under forudsætning af en velfungerende mekanisk ventilator, vurderes forholdet ikke at medføre risiko for fugtskader som følge af mangelfuld ventilation. Ved frakoblet mekanisk ventilator derimod, burde kælderens mangelfulde ventilation være nævnt i tilstandsrapporten. Da BS oplyser at den mekaniske ventilator sandsynligvis var tilkoblet i forbindelse med besigtigelsen, vurderes BS ikke at have begået fejl ved ikke at nævne forholdet i tilstandsrapporten.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	-
Ad 6. Forbedringer:	Ingen forbedringsværdi
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 6. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	
Ad 7. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne konstateres at være monteret en mekanisk ventilator på én af ventilationskanalerne på væg mod syd, foto 11. Ventilatoren var ikke tilsluttet lysnettet/stikkontakt, - ved tilslutning kunne denne konstateres at være funktionsdygtig.
Ad 7. Konklusion:	Forholdene har med overvejende sandsynlighed været konstaterbare.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	BS oplyser at ventilator sandsynligvis var tilsluttet på besigtigelsestidspunktet, hvilket ikke kan afvises.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	-
Ad 7. Forbedringer:	-
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 7. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>							
Ad 8. Der kunne konstateres følgende:	Dampspærre kunne flere steder konstateres løsthængende langs vægge, foto 12 og 13. Der kunne, i begge værelser over tidligere swimmingpool, konstateres opbulede trægulve, foto 14 og 15.						
Ad 8. Konklusion:	Forholdene har med overvejende sandsynlighed været konstaterbare, og vurderes uændret siden BS besigtigelse.						
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Forholdet skyldes sandsynligvis udvidelse i trægulvene som følge af nedefra kommende fugtopstigning. Da dampspærre i kælder kan konstateres at være af tvivlsom kvalitet/udførelse, og da trægulvet over kælderen samtidig bærer præg af at være i spænd/opfugtet, burde forholdet være nævnt i tilstandsrapporten.						
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Demontering af trægulv/dampspærre</td><td style="text-align: right;">3.500,-</td></tr> <tr> <td>Lægning af nyt trægulv inkl. dampspærre.</td><td style="text-align: right;">45.000,-</td></tr> <tr> <td>I alt</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">48.500,-</td></tr> </table>	Demontering af trægulv/dampspærre	3.500,-	Lægning af nyt trægulv inkl. dampspærre.	45.000,-	I alt	48.500,-
Demontering af trægulv/dampspærre	3.500,-						
Lægning af nyt trægulv inkl. dampspærre.	45.000,-						
I alt	48.500,-						
Ad 8. Forbedringer:	Forbedringsværdien vurderes at udgøre 50 %						
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.						
Ad 8. Eventuelt:							

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>							
Ad 9. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne konstateres misfarvning på trægulv, ved væg mod værelse i stue, foto 16. Der kunne dog ikke konstateres unormale fugtforhold i gulvet, foto 17.						
Ad 9. Konklusion:	BS oplyser at der på besigtigelsestidspunktet var placeret et møbel langs væggen, hvilket ligeledes fremgik af fremviste salgsopstilling.						
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	BS vurderes ikke at kunne konstatere forholdet i forbindelse med besigtigelsen da området var skjult bag møbel. BS vurderes derfor ikke at have begået fejl ved ikke at nævne forholdet i tilstandsrapport.						
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Demontering af trægulv</td><td style="text-align: right;">2.000,-</td></tr> <tr> <td>Udskiftning af beskadiget trægulv i stue (vinkel i stue, ca. 15 m²)</td><td style="text-align: right;">18.000,-</td></tr> <tr> <td>I alt</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">20.000,-</td></tr> </table>	Demontering af trægulv	2.000,-	Udskiftning af beskadiget trægulv i stue (vinkel i stue, ca. 15 m ²)	18.000,-	I alt	20.000,-
Demontering af trægulv	2.000,-						
Udskiftning af beskadiget trægulv i stue (vinkel i stue, ca. 15 m ²)	18.000,-						
I alt	20.000,-						
Ad 9. Forbedringer:	Forbedringsværdien vurderes at udgøre 50%						
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.						
Ad 9. Eventuelt:							

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 10. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne, i værelset som støder op mod stue, konstateres opbuling på trægulv, foto 14. Se klagepunkt 8, hvor forholdet ligeledes er behandlet.
Ad 10. Konklusion:	Forholdene har med overvejende sandsynlighed været konstaterbare, og vurderes uændret siden BS besigtigelse.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Da dampspærre i kælder kan konstateres at være af tvivlsom kvalitet/udførelse, og da trægulvet over kælderen samtidig bærer præg af at være i spænd/opfugtet, burde forholdet være nævnt i tilstandsrapporten.
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af trægulv, ca. 40 % af udgiften angivet under klagepunkt 8. I alt 19.500,-
Ad 10. Forbedringer:	Forbedringsværdien vurderes at udgøre 50%
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 10. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>							
Ad 11. Der kunne konstateres følgende:	Det kunne konstateres at der ikke er monteret afstandslister mellem undertag og tagbeklædningen, foto 18. Der kunne samtidig konstateres skader på undertaget, ligesom der ikke var udført nogen tætning omkring kanalgennemføringer, foto 19.						
Ad 11. Konklusion:	Forholdene har med overvejende sandsynlighed været konstaterbare, og vurderes uændret siden BS besigtigelse.						
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	BS har i tilstandsrapport noteret at der ikke er monteret afstandslister mellem undertag og taglægter, hvilket er karakteriseret K1. I tilhørende note har BS noteret at der ikke kan konstateres følgeskader på undertaget eller i underliggende konstruktioner, og at BS vurderer risiko for følgeskader som værende begrænset. De konstaterede skader/utætheder i undertaget, burde dette være nævnt i tilstandsrapport, men da anvendte tagstenstype har rimelig tætte samlinger vurderes risiko for indtrængning af fygesne/slagregn, at være begrænset, hvilket der heller ikke ses tegn på. Defekt undertag, som <u>ikke</u> vurderes at medføre risiko for følgeskade på andre bygningsdele, burde dog karakteriseres K2.						
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Demontering af undertag</td><td style="text-align: right;">3.500,-</td></tr> <tr> <td>Understrygning med bitumenfugemasse</td><td style="text-align: right;">55.000,-</td></tr> <tr> <td>I alt</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">58.500,-</td></tr> </table>	Demontering af undertag	3.500,-	Understrygning med bitumenfugemasse	55.000,-	I alt	58.500,-
Demontering af undertag	3.500,-						
Understrygning med bitumenfugemasse	55.000,-						
I alt	58.500,-						
Ad 11. Forbedringer:	Forbedringsdelen vurderes at udgøre 75%.						
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.						
Ad 11. Eventuelt:							

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>									
Ad 12. Der kunne konstateres følgende:	Undertaget kunne konstateres afsluttet uden fodplade og fodblik til at lede indtrængende slagregn/fygesne til undertaget, ud i tagrenden, foto 20.								
Ad 12. Konklusion:	Forholdene har med overvejende sandsynlighed været konstaterbare, og vurderes uændret siden BS besigtigelse.								
Ad 12. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke registreret/omtalt i tilstandsrapporten, hvilket det burde da manglende fodblik medfører at indtrængende vand til undertaget, ledes ud i udhænget. Da anvendte tagstenstype har rimelig tætte samlinger, vurderes risiko for indtrængning af fygesne/slagregn dog at være begrænset, hvilket der heller ikke ses tegn på.								
Ad 12. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Demontering af nederste rækker tagsten (lægges i depot)</td><td style="text-align: right;">4.500,-</td></tr> <tr> <td>Montering af fodplade og fodblik</td><td style="text-align: right;">11.000,-</td></tr> <tr> <td>Montage af tagsten</td><td style="text-align: right;">6.000,-</td></tr> <tr> <td></td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">21.500,-</td></tr> </table>	Demontering af nederste rækker tagsten (lægges i depot)	4.500,-	Montering af fodplade og fodblik	11.000,-	Montage af tagsten	6.000,-		21.500,-
Demontering af nederste rækker tagsten (lægges i depot)	4.500,-								
Montering af fodplade og fodblik	11.000,-								
Montage af tagsten	6.000,-								
	21.500,-								
Ad 12. Forbedringer:	Forbedringsdelen vurderes at udgøre 50%.								
Ad 12. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.								
Ad 12. Eventuelt:	-								

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>		
Ad 13. Der kunne konstateres følgende:	Tagsten kunne konstateres afsluttet uhen-sigtsmæssigt langt ude i tagrender, foto 21.	
Ad 13. Konklusion:	Forholdene har med overvejende sandsyn-lighed været konstaterbare, og vurderes uændret siden BS besigtigelse.	
Ad 13. Fejl og forsømmelser:	Forholdet begrænser/besværliggør mulighed for oprensning i tagrende. Da tagrender samtidig har begræn-set/mangelfuldt fald mod tagedløb, hvilket medfører hurtigere tilstopning af tagrender, burde forholdet være nævnt i tilstandsrap-port.	
Ad 13. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Justering af tagrender Etablering af 2 ekstra tagedløb, som tilkobles ny faskine.	4.000,-
		15.000,-
		19.000,-
Ad 13. Forbedringer:	Den skønnede forbedringsværdi er 65 %.	
Ad 13. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.	
Ad 13. Eventuelt:		

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 14. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne ikke konstateres afstand mellem gulvafløbsskål og gulvrist i bruseniche, foto 22.
Ad 14. Konklusion:	Forholdene har med overvejende sandsynlighed været konstaterbare, og vurderes uændret siden BS besigtigelse.
Ad 14. Fejl og forsømmelser:	Der kunne ikke konstateres afstand mellem afløbsskål og ramme. BS vurderes derfor ikke at have begået fejl ved ikke at nævne forholdet i tilstandsrapport.
Ad 14. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	-
Ad 14. Forbedringer:	-
Ad 14. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 14. Eventuelt:	