

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 17102

Besigtigelsesdato:	Torsdag den 02.11.2017, kl. 10 ⁰⁰ .
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som den bygningssagkyndige / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

Ifølge klageskema og de med gult markerede klagepunkter i skema, alt ifølge klager.

1. Ved udarbejdelse af Tilstandsrapport er der ikke medtaget oplysninger fra "Energimærke", som angiver at udvendige vægge i Bygning B – Beboelse/garage (i alt 64 m² heraf 17 m² garage) som i sin form korrekt kan vurderes til at være opført i 1970'erne, er udført i massive Leca-sten. Anvendelse af massive sten uden hulmursisolering har ikke været en gyldig byggemåde til boliganvendelse i DK i mange år. Uagtet dette er der ikke i Tilstandsrapporten anført nogle kommentarer om dette – end ikke "UN", som angiver, at der er et forhold, som bør undersøges nærmere.

2. Ligeledes er der ikke anført at massiv væg er udført mellem "beboelse" i garagen samt selve garagen, som er uopvarmet. Der er ligeledes massiv væg mellem garage og entre til hovedhuset.

3. I det ene af de tre rum, som udgør "beboelses-delen" af garagen er der ikke varmeinstallation, og den etablerede varmeinstallation kan umiddelbart vurderes til at være utilstrækkelig - se billede. En sådan mangel må formodes at medføre en kommentar fra den Sagkyndige.

4. Den Sagkyndige har korrekt anført, at polystyrenplader er anvendt som loftsbeklædning, og anfører at denne beklædning er "uhensigtsmæssig". Men har ikke anført at der under tapet på de 2 ydervægge i det "uopvarmede" rum også er opklæbet polystyrenplader. Anvendes af polystyrenplader er ikke alene uhensigtsmæssig, men ulovlig uden en klasse 1 beklædning monteret direkte på isoleringen.

5. I vægge i "garage/beboelse" ses også afskalning af puds nederst på leca-væggene pga. manglende fugtspærre mod fundament, som ligeledes kan indikere at bygningen ikke er opført med henblik på anvendelse som beboelse. På side 7/19 i Tilstandsrapporten har den Sagkyndige mulighed for at anføre bemærkninger, og det findes relevant, hvis der her var anført at bygning B's godkendelse som beboelse burde undersøges nærmere eller et "UN" kunnen være anført i gennemgangen af de enkelte bygningsdele side 9/19 og 10/19.

Klagers påstand:

K.L. oplyser en købspris på kr. 800.000 som er aftalt på baggrund af et beboelsesareal på knapt 200 m² med mulighed for separat lejlighed i

	bygning B. På baggrund af registrerede mangler i Tilstandsrapporten kræves en godtgørelse på kr. 100.000 som køber ville have krævet, hvis han havde været vidende om bygningens mangler.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	B.S: afviser, idet man gør opmærksom på at arealer og isoleringsforhold i Energimærkningsrapporten samt ejendomsmæglers beskrivelse ikke skal behandles i Tilstandsrapporten.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	10°C – gråvejr, men tørt.
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. : Ved udarbejdelse af Tilstandsrapport er der ikke medtaget oplysninger fra "Energimærke", som angiver at udvendige vægge i bygning B – beboelse/-garage (i alt 64 m² heraf 17 m² garage) som i sin form korrekt kan vurderes til at være opført i 1970'erne, er udførte massive leca-sten. Anvendelse af massive sten uden hulmursisolering har ikke været en gyldig byggemåde til boliganvendelse i DK i mange år. Uagtet dette er der ikke i Tilstandsrapporten anført nogle kommentarer om dette – end ikke "UN", som angiver, at der er et forhold, som bør undersøges nærmere.	Det kan konstateres at ejendommen består af et såkaldt hovedhus med udnyttet tagetage (bygningen er benævnt: bygning A i Tilstandsrapporten) samt en bygning på gavlen i et plan og med fladt tag (pulttag) og benævnt bygning B i rapporten. En grov opmåling viser et areal på hovedhuset på 88 m² i grundplan og et skønnet tagetageareal på 64 m². alt sammen beboelse. Bygningen i et plan, bygning B, har ved grov opmåling ca. 64 m², hvoraf ca. 16 m² er garage og øvrige ca. 48 m² er indrettet som beboelse med 2 stuer, tekøkken og badeværelse samt entre til bygning A. Ydervægge i bygning B er udført med 30 cm massive leca-blokke. Skillevægge (også ud mod garage, er udført med 10 cm letbetonblokke. BBR angiver al ovennævnte areal som en bygning fra år 1906 og med samlet boligareal på 210 m², heraf 80 m² udnyttet tagetage lig 130 m² i stueplan. Samlet bebygget areal på 153 m², heraf 23 m² garage.
Ad 1. Konklusion:	En Tilstandsrapport har til formål at afdække bygningsskader. Udenfor ordningen falder funktionsforhold og lovlighed efter offentlige forskrifter bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen. B.S. skal og har opdelt/litret ejendommen på hensigtsmæssig måde samt anslået arealerne uden egentlig opmåling. Bygning B indgår i BBR's beboelsesareal på 210 m² og da bygning B ikke er litreret selvstændigt, men er angivet med år 1906, så kendes opførelsesåret ikke og skal ikke anføres. S.S. vurderer at bygningen meget vel kan være opført først i 1970'erne og i så fald er ydervægge efter reglerne. K.L. anerkender ikke bygning B som bolig.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Under "Bemærkninger" pkt. 5 har B.S. anført: Areal på bygning A og B afviger fra BBR. Bygningsbeskrivelsen er rettet i henhold til de konstaterede forhold ved besigtigelsen. Endvidere står trykt: Oplysningerne er ikke baseret på faktisk opmåling. På side 18, pkt. 2 er angivet: Bygning B: Massiv murværk, Leca. På side 19, pkt. 8: Bygning B skillevægge: letbeton.

Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under "Bemærkninger" pkt. 5 bør anføres: I BBR er ejendommen angivet som 1 bygning. Bør litreres som 2 bygninger. Areal vurderes at afvige fra BBR.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsudgifter vurderes at omfatte isolering af diverse bygningsdele, men efter hvilket år? Da S.S: vurderer at bygning B meget vel kan være opført før 1977, da vurderes det at indervægge mod garage skal isoleres. Udbedringsudgifter skønnes til kr. 23.000.
Ad 1. Forbedringer:	Der vurderes en forbedring på kr. 23.000.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. : Ligeledes er der ikke anført at massiv væg er udført mellem "beboelse" og garage samt selve garagen, som er uopvarmet. Der er ligeledes massiv væg mellem garagen og entre til hovedhuset.	Det kan konstateres, at der er en ca. 10 cm letbetonvæg mellem uopvarmet garage og øvrige rum.
Ad 2. Konklusion:	Såfremt bygning B er opført før 1977, da vurderes de aktuelle letbetonvægge at være tilstrækkelige ud mod garagen. B.S. vurderes ikke at skulle tage stilling hertil i Tilstandsrapporten, da der ikke er nogen skade.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Under bygning B, pkt. 8. Indervægge/skillevægge har B.S. ingen bemærkninger. Under "Oplysninger til ejerskifteforsikring", side 19, pkt. 8 har B.S. anført: Letbeton i B.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	S.S. vurderer at der ikke skal anføres noget i rapporten ud over at skrive "letbeton" i oplysninger til ejerskifteforsikring.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Her henvises til svar AD 1, idet det er en og samme udbedring.
Ad 2. Forbedringer:	Her henvises til svar AD 1.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3. : I det ene af de tre rum, som udgør "beboelses-delen" af garagen er der ikke varmeinstallation, og den etablerede varmeinstallation kan umiddelbart vurderes til at være utilstrækkelig - se billede. En sådan mangel må formodes at medføre en kommentar fra den Sagkyndige.	I hjørneværelse ved siden af garagen var der ikke nogen varmeinstallation. I det andet hjørneværelse (mod marken) var der 2 centralvarmeradiatorer samt en el-radiator. Radiator under vindue vurderes opsat efter B.S.' besøg i forbindelse med nyt varmepumpesystem. I badeværelse var der et oliefyr som sammen med røgrøret ud til skorsten afgiver varme.
Ad 3. Konklusion:	Bortset fra det førstnævnte værelse, så vurderes der at være tilstrækkeligt med varmekilder i rummene. Om der har været en el-ovn/blæser i det førstnævnte rum kan S.S: ikke afgøre. Rummet skønnes at have været anvendt som soveværelse. B.S. vurderes ikke at skulle tage stilling til ovennævnte forhold med de værende installationer.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Under afsnit B, pkt. 11 har B.S: ingen bemærkninger til manglende varmekilder. Under "Oplysninger til ejerskifteforsikring", side 19, pkt. 11 har B.S: registreret: Olie/centralvarme: B og El-varme: B.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Det er S.S.'s vurdering at der ikke skal registreres noget her ud over de af B.S. oplyste registreringer på side 19.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsudgifter til en el-radiator skønnes til kr. 2.500.
Ad 3. Forbedringer:	Forbedring skønnes til kr. 2.500.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. : Den Sagkyndige har korrekt anført, at polystyrenplader er anvendt som loftsbeklædning, og anfører at denne beklædning er "uhensigtsmæssig". Men har ikke anført at der under tapet på de 2 ydervægge i det "uopvarmede" rum også er opklæbet polystyrenplader. Anvendelse af polystyrenplader er ikke alene uhensigtsmæssig, men ulovlig uden en klasse 1 beklædning monteret direkte på isoleringen.	Det kan konstateres at der i det "uopvarmede" rum forefindes polystyrenplader under tapet på de 2 ydervægge.
Ad 4. Konklusion:	Opsætning af polystyrenplader har ikke nødvendigvis været ulovlig på opførelsestidspunktet, men de bør registreres.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Under afsnit B, pkt. 2.2 har B.S. ingen bemærkninger. Vægbeklædningen bør registreres i lighed med loftbeklædningen.
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under afsnit B, pkt. 2.2 bør registreres: K3. I hjørneværelse mod nordøst skønnes der at være polystyrenplader under tapet på de 2 ydervægge. Note: Beklædningen er ikke hensigtsmæssig, da den er brandbar.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger til opsætning af en klasse 1 beklædning skønnes til kr. 6.000.
Ad 4. Forbedringer:	Der skønnes ingen forbedringer.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. : I vægge i "garage/beboelse" ses også afskalning af puds nederst på leca-væggene pga. manglende fugtspærre mod fundament, som ligeledes kan indikere at bygningen ikke er opført med henblik på anvendelse som beboelse. På side 7/19 i Tilstandsrapporten har den Sagkyndige mulighed for at anføre bemærkninger, og det findes relevant, hvis der her var anført at bygning B's godkendelse som beboelse burde undersøges nærmere eller et "UN" kunne være anført i gennemgangen af de enkelte bygningsdele side 9/19 og 10/19.	Der ses mindre afskalninger af puds udvendigt samt lidt fugt indvendigt i hushjørne mod sydøst, men her har K.L. gravet til varmerør.
Ad 5. Konklusion:	De konstaterede afskalninger vurderes ikke at indikere at der mangler fugtspærre under leca-vægge. Alene facadepudsen som er ført op over samlingen mellem sokkel og væg vil kunne overføre lidt fugt. Den udvendige fugt i sydøsthjørnet kan skyldes manglende opvarmning eller f.eks. møbel i hjørnet og vurderes ikke nødvendigvis at have været tilstede den 08.07.2016. Der vurderes ikke at være tydelige tegn på eventuel manglende fugtspærre og B.S. skal ikke foretage destruktive undersøgelser. Spørgsmålet anvendes af K.L. som værende forklaring/årsag til at bygningen ikke er opført med henblik på anvendelse som beboelse. Denne problematik mener S.S. at have vurderet under klage AD 1 og S.S. vurderer ikke at situationen skal medføre "UN" under bygningsdele side 9/19 og/eller 10/19, idet der ikke er tale om bygningsskade.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ingen registreringer til klagen.
Ad 5. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	S.S. vurderer at der ikke skal registreres noget til situationen.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsudgifter vurderes at omfatte udskæring af mørtelfuge mellem væg/sokkel og indlægning af sokkelpap med efterfugning. Udgiften vurderes til kr. 65.000.
Ad 5. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 5. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.