

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Tagflader: Der er gennemtæringer i inddækningerne under Velux-vinduer. 2. På badeværelset på første sal er der revnedannelse i bruseniche ved gulvafløb samt i gulvfladerne omkring dette. Desuden er der fugtdefekter i øvrige dele af badeværelset. Forholdet har medført højt fugtindhold i underliggende bærende konstruktioner. Der kan derudover konstateres bagfald i brusepladsen. 3. Brandadskillelse er ulovlig opført. 4. Der er mere end 1 meter mellem spær, uden at tværsnit i lægter øget tilsvarende. 5. I henhold til oplysning om konstruktioner kan der ikke umiddelbart konstateres letbeton, men kun let pladekonstruktion. Udover ovennævnte punkter var der oprindeligt yderligere 4 klagepunkter som dog er frafaldet.
Klagers påstand:	Udbedring af skaderne.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ud over den tidligere korrespondance hvor klager er anmodet om at indhente pris på udskiftning af blyinddækninger, fremkom der yderligere bemærkninger: Generelt: Tilstandsrapporten er ingen mangelliste, men udelukkende en beskrivelse af skader og tegn på skader. Ad pkt. 2: Der skal ikke nødvendigvis måles fald på gulv. Ad pkt. 3: Åbenlyse ulovligheder skal anføres – men byggeriet er godkendt af kommunen. Ad pkt. 4: Vi foretager ikke stabilitetsberegninger og der ses ingen nedbøjning eller deformationer i tagfladerne. Ad pkt. 5: Oplysningerne er ingen garanti og kun til ejerskifteforsikringen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, ca. 4 °C
Øvrige forhold:	Klagepunkterne er for nylig anmeldt til ejerskifteforsikringen.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:		Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Tagflader: Der er gennemtæring i inddækningerne under Velux-vinduer.	I blyinddækninger under de 3 Velux-ovenlysvinduer i værelser på 1. sal er der revneforekomst i varierende størrelse fra ca. 5 mm til ca. 20 mm.	
Ad 1. Konklusion:	Der er ingen bemærkninger om disse sædvanligt forekommende skader i de over 25 år gamle blyinddækninger i tilstandsrapporten. Skaderne burde have haft karakteren K3.	
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ved ikke at nævne disse skader menes der at være begået en fejl.	
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af 3 stk. inddækninger skønnes at kunne udføres for et beløb af kr. 6.000.	
Ad 1. Forbedringer:	På grund af vinduernes/inddækningernes alder vurderes forbedringen til kr. 4.000.	
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen på skønsmødet.	
Ad 1. Eventuelt		

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2. På badeværelset på første sal er der revnedannelse i bruseniche ved gulvafløb samt i gulvfladerne omkring dette. Desuden er der fugtdefekter i øvrige dele af badeværelset. Forholdet har medført højt fugtindhold i underliggende bærende konstruktioner. Der kan derudover konstateres bagfald i brusepladsen.	I badeværelset på 1. sal, som bærer præg af "gør det selv arbejde", kunne der registreres et markant højere fugtindhold i brusenichens gulvkonstruktion i forhold til de øvrige konstruktioner. Gulvklinkebelægningen i vådzone er ujævn og der er hersket fald mod gulvafløb. Fugerne mellem gulv- og vægfliser samt mellem den nederste række vægfliser og øvrige vægbeklædning er ikke intakte. Badeværelsets gulvafløb er heller ikke tæt.
Ad 2. Konklusion:	På skønsmødet blev der anvendt en fugtighedsmåler af typen Gann Hydromette Compact B. Til sammenligning hermed udviste en stikprøvekontrol med fugtighedsmåleren Timber Tester FM510 ingen øget koncentration i hverken vægge eller gulv. Alene den visuelle besigtigelse af vådrummet inkl. fugesamlingerne indikerer, at der kan være fugtskader i de omkringliggende organiske konstruktioner, hvorfor skaderne burde have haft karakteren UN. Der er dog ingen bemærkninger om badeværelset i tilstandsrapporten udover, at konstruktionerne under oplysninger til ejerskifteforsikringen er beskrevet som uorganiske.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Med den forkerte vurdering om konstruktionsudformning og den manglende registrering af skader menes der at være begået en fejl.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	På det foreliggende grundlag, uden at konstruktionen er undersøgt nærmere, kan der ikke gives et retvisende overslag, men arbejderne kan tænkes at omfatte en total renovering af det 4 m² store badeværelse.
Ad 2. Forbedringer:	Badeværelset fremstår ikke i den oprindelige udgave med trykimprægneret træ på vægge og PVC på gulv, men med flisebeklædning og klinker på gulvet. Derfor menes forbedringen at være i størrelsesordenen ca. 25% i forhold til en ny væg- og gulvbelægning.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 2. Eventuelt	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:		Der kunne konstateres følgende:
Ad 3. Brandadskillelse er ulovlig opført.	Der er ikke udført den i BR 77 krævede brandmæssige adskillelse mod nabobygningerne for så vidt angår isolering og beklædning af den første 0,5 – 1,0 m af tagfladen mod brandvæggen.	
Ad 3. Konklusion:	Forholdet menes ikke at være en skade, men en mangel ved opførelsen af huset og som sådan en overtrædelse af bygningslovgivningen. Den manglende bygningsdel kan medføre skader på andre bygningsdele, herunder naboejendommene og burde have været nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K3.	
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Ved ikke at nævnte den manglende brandisolering menes der at være begået en fejl.	
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Etablering af BD 60 eller BS 60 konstruktion langs tagflader mod naboejendomme skønnes at andrage ca. kr. 30.000.	
Ad 3. Forbedringer:	Ingen.	
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.	
Ad 3. Eventuelt		

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:		Der kunne konstateres følgende:
Ad 4. Der er mere end 1 meter spær, uden at tværsnit i lægter øget tilsvarende.	Spærafstanden i hanebåndskonstruktionen er målt til 120 cm. Spærene er udført i dimensionen 60 x 130 mm og lægterne i 40 x 85 mm. Der ses ingen deformationer eller nedbøjninger i tagfladerne som er beklædt med B6 bølgeeternitplader.	
Ad 4. Konklusion:	Der er ingen bemærkninger i tilstandsrapporten om spærkonstruktionen. Spærdimensionerne er formindsket i forhold til beskrivelsen på den approberede tegning, ligesom der ikke er anvendt mellemlægter som beskrevet. I forbindelse med nærværende er der ikke foretaget beregning af konstruktionen, ligesom det heller ikke er et krav i forbindelse med huseftersynet, men der kunne have været en bemærkning eller kommentar om spær- og lægteafstand i tilstandsrapporten.	
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Idet der ikke ses skader i tagkonstruktionen og tagfladerne, menes der ikke at være begået en fejl under dette punkt.	
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen	
Ad 4. Forbedringer:	Ingen	
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen	
Ad 4. Eventuelt		

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 5. I henhold til oplysning om konstruktioner kan der ikke umiddelbart konstateres letbeton, men kun let pladekonstruktion.	Det fremgår af det på skønsmødet udleverede tegningsmateriale, at bagmur og skillevægge er opført i 10 mm spåndex-plader.
Ad 5. Konklusion:	Under bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring er der i tilstandsrapporten under punktet bagmur anført hhv. letbeton og let pladekonstruktion. Oplysningen om letbeton er forkert, men dette vurderes i det konkrete tilfælde ikke at have en større betydning og det skønnes, at oplysningen er en fejlindtastning i forbindelse med udfærdigelsen af rapporten.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Der er begået en fejl ved at oplyse en forkert konstruktion af bagmuren.
Ad 5. Overslag over udbedningsudgifter inkl. moms:	Ingen
Ad 5. Forbedringer:	Ingen
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 5. Eventuelt	