

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

- 1.Fugtskader på væg i bryggers.
- 2.Fugtskader i gulv og fodlisten i atelier langs badeværelsesvæggen.
- 3.Nedhængt loft hænger – har karakter K1 (burde have UN)
- 4.Flækket tagsten kan ikke forklare fugt/vandaftegninger på loftet.
- 5.Ventilation til krybekælder har været blokkeret (sælger oplysninger)
Ventilation lukket med træplade.
6. Afgang fra emhætte er ført til skorsten.
(risiko for frostsikader)(oplyst i sælger oplysninger)
7. Revne i badeværelsesgulv mellem gulv og vægge.
- 8.Bad ikke renoveret efter BR95
Ikke elastisk fuge mellem gulv og flisevægge.
Flisehøjden ikke 2,3m over gulvniveau.

Klagers påstand:	Krav Udbedring af skader
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Afviser klagers krav - og anfører Vedrørende pkt. 7 – at Revne mellem gulv/væg ikke var tilstede i badeværelse ved besigtigelsen. Huset var møbleret der konstateredes intet unormalt. Vedrørende pkt. 1 og 2 Fugt i atelier og bryggers kunne ikke konstateres – ingen indikation af skader – skabe skal ikke åbnes.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Ikke oplyst.
Øvrige forhold: Oversigt – tidsforløb i sagen	Hændelsesforløbet : Tilstandsrapport er udført d. xx.xx.-2005 KK overtager ejendommen d. xx.xx.-2005 Klager over revne i fuge i bad d. xx.xx.-05 Yderligere undersøgelser d. xx.xx.-05 (rådg. Ingeniør xx) På grundlag af undersøgelsen d. xx.xx.-05 blev flere klager formuleret og derfor er antallet af klagepunkter forøget. Klage indgået til Ankenævnet d. xx.xx.-2005 Div. brevveksling På mødet blev oplyst at ejerskifteforsikring er tegnet i xx . Ifølge det oplyste, dækker xx.xx skaderne, men sagen er ikke fuldt afklaret/afsluttet.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad pkt..1	1. I bryggers kunne ikke konstateres forhold der visuelt giver indikation af fugt eller skade. Ved åbning af låge til skab under bordplade kan iagttages indføring af vandstikket og vandmåler som er placeret i skabet samt afløb fra bryggersvask. Ved besigtigelsen kan iagttages mindre mørkfarvning af vinyl på gulv i bryggers foran bordet (se foto) samt lidt afskalning på væg inde i skabet (se fotos). Forhøjet fugt kan måles i fodpanel i bryggers mod skillevæg (12-16%) – væggen støder op til bad/bruseniche.
Ad pkt.2	2. Maling på fodlisten i atelier skaller af og indikerer at fodlisten har været opfugtet – ved skønsmødet kunne ikke måles forhøjet fugt i listen (Målt 7-9% fugt i fodlisten). På den anden side af væggen er bad/brusenichen placeret.
Ad pkt.3	3. Ved skønsmødet var 2 loftplader af typen "rockfon"(som er opsat på nedhængte skinner) nedtaget. Ved skønsmødet kunne ses, at disse loftplader/loftet havde deformationer. Der er ikke tegn/indikation af forhøjet fugt i loftet. Ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten havde sælger oplyst til BB at deformationerne i loftet var forårsaget af en gammel vandskade.(oplyst på skønsmødet)

Ad pkt. 4	4. I loftrummet kan konstateres stedvis defekt understrygning og lysindfald på det gamle tegltag. Endvidere kan ses stedvise skjolder fra vand/fugt på isolering og gangareal samt en flækket tagsten der nu er tætnet intermistisk. Ventilationen i loftrummet vurderes i underkanten/utillstrækkelig efter de nugældende krav, men træværk fremtræder generelt sundt.
Ad pkt. 5	5. Det fremgår af sælgeroplysningerne at ventilationen til krybekælder har været blokeret. Ved besigtigelsen kunne konstateres at en ventilationsrist var spærret med et brædt/træplade samt at ventilationsrist på den ene side af huset sidder for tæt på terræn.
Ad pkt. 6	6 Det fremgår af sælgeroplysningerne at afgang fra emhætten er ført via skorsten som ikke er i brug. Ved besigtigelsen er det ikke synligt på hvilken måde luften fra emhætten føres gennem skorstenen – om det er i en ventilationsslange eller lignende vides ikke.
Ad pkt. 7	7 Revne mellem gulv og vægge i bad kan konstateres i cementbaserede fuger udenfor brusenichen. I brusenichen er mindre krakelering/evt. smårevner i cementbaserede fuger.
Fejl og forsømmelser:	Ad pkt.1

P.g.a. de synlige/visuelle forhold og ingen lugtgener, vandmålerinstallationens placering, omfanget af afskalning, omfang af vinylens mørkfarvning samt ejendommens alder - vurderes forholdene visuelt ikke at adskille sig fra forholdene i tilsvarende ejendomme og det vurderes ikke at der er begået fejl ved besigtigelsen.

Ad pkt.2

Under hensyn til de synlige forhold og fugtmålingen i panel som viser "normale forhold" – fremtræder afskalningen som en gammel vand/fugtskade.

Den afskallede maling på panelet er synlig for enhver – og indikerer en eksisterende eller gammel opfugtning.

Under hensyn til forholdene vurderes at der ikke begået fejl af BB ved ikke at have omtalt det nævnte forhold.

Ad pkt. 3

BB beskriver deformationerne i loftet og giver manglen karakteren K1.

Under hensyn til de synlige forhold og de fremkomne oplysninger fra sælger ved Huseftersynet vurderes, at der ikke er begået fejl af BB ved at give de synlige mangler karakteren K1.

Ad pkt. 4

Under hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten vedr. den revnede tagsten, understrygningens tilstand, ejendommens alder vurderes at der ikke at være begået fejl ved den manglende beskrivelse af fugt/vandaftegningerne på loftet.

Ad pkt.5

BB burde have omtalt at en ventilationsrist var spærret med en træplade og omtalt de mulige konsekvenser af manglende ventilation til krybekælder – uanset at det var beskrevet i sælgeroplysningerne.

Ad pkt. 6

Da det ikke er synligt på hvilket måde afgang fra emhætten er ført til skorstenen og videre – vurderes det ikke som en fejl at forholdet ikke er omtalt yderligere af BB. Oplysningen i sælger oplysningerne går formentlig mere på at oplyse at skorstenen ikke kan benyttes til et ildsted p.g.a. emhætten.

Ad pkt. 7 og pkt. 8

BB oplyser at revnerne ikke var tilstede ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten.

Revner i fuger mellem gulv og vægge i bad burde være nævnt i tilstandsrapporten hvis de var tilstede.

Ved skønsrådet konstateres følgende :

– udenfor vådzone- hvor revnerne er størst i hjørnet i bad - vurderes revnerne i fugerne ikke at have været årsag til nogen skade.

- i brusenichen vurderes at krakeleringerne/revner er meget små og det vides ikke med sikkerhed om fugerne er utætte.

Det fremgår ikke af HE rapporten at der ikke er benyttet elastiske fuger i hjørner/ i gamle bygninger benyttes ofte cement baserede fuger. Generelt fremtræder vægfugerne i god stand.

Uanset om der er sket en forværring i fugernes tilstand eller ej - vurderes den manglende omtale af fugernes tilstand som en mindre fejl.

De øvrige klage forhold vedr. manglende renovering efter BR 95 og flisehøjden på 2,30m falder udenfor for de gældende krav til et huseftersyn.

Nyt punkt

Ved undersøgelse af badeværelset kunne konstateres at gulvafløbet i brusenichen var med uforseglet betonoverstøbning og betonaftopning.

Dette var ikke nævnt i tilstandsrapporten og vurderes at kunne være årsag til opfugtning af gulvkonstruktionen og de omkringliggende vægge.

Dette forhold burde være omtalt i

	tilstandsrapporten. Andre bemærkninger Ved besigtigelsen er der ikke konstateret synlige forhold eller lugt der indikerer et skimmelangreb i gulvkonstruktionen. Kommentarer til sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten. I sælgeroplysningerne er spørgsmålele nr. 2,5 – 2,6- 2,7 ikke afkrydset – der spørges til vand-, fugt- og råd/svampeproblemer i krybekælderen. Køberen / dennes rådgiver eller BB har ikke undersøgt hvorfor sælger ikke har besvaret de nævnte spørgsmål.
Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ad 7-8 Eftergå/udskiftning af fuger i bad koster ca. kr. 3000 Vedr. Nyt punkt Tætning af gulvafløb i bruseniche ca. Kr. 3500
Forbedringer:	Ingen
Eventuelle forligsdrøftelser:	Ikke drøftet
Eventuelt – bemærkninger – bilag	Bilag Fotos til dokumentation af mangler og synlige forhold ved skønsmødet d. xx.xx.2006.