

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Sætningsrevner i sokkel og murværk. 2. Sætningsskade i stuegulv. 3. Mosbegrøning af tagflade. 4. Kondensisolering af aftrækskanal. 5. Utætte tagrender. 6. Vindafstivning af tagkonstruktion. 7. Skrukke gulvklinter i badeværelser. 8. Utætheder i tagpaptag. 9. Manglende ventilation af tagrum. 10. Skotrender med fugtskjolder. 11. Nedbrud i karm på garageport.
Klagers påstand:	<u>Ad. pkt. 1 – Sætningsrevner i sokkel og murværk:</u> Karakteren K1 burde være K3 eller UN. <u>Ad. pkt. 2 – Sætningsskade i stuegulv:</u> Burde være nævnt i tilstandsrapporten, og der stilles krav om betaling af selvrisko, da forholdet er accepteret og udbedret som ejerskifteforsikringsskade. <u>Ad. pkt. 3 – Mosbegrøning af tagflade:</u> Karakteren K1 burde være K3. <u>Ad. pkt. 4 – Kondensisolering af aftrækskanal:</u> Karakteren K1 burde være K3. <u>Ad. pkt. 5 – Utætte tagrender:</u> Er beskrevet som K2. Burde være K3. <u>Ad. pkt. 6 – Vindafstivning af tagkonstruktion:</u> Manglende vindafstivning af tagkonstruktionen burde være beskrevet.

	<u>Ad. pkt. 7 – Skrukke gulvklinter i badeværelser:</u> Burde være vurderet som K3. <u>Ad. pkt. 8 – Utætheder i tagpaptag, garage:</u> Forholdet burde være nævnt i rapporten. <u>Ad. pkt. 9 – Manglende ventilation af tagrum:</u> Karakteren K1 burde være K3. <u>Ad. pkt. 10 – Skotrender med fugtskjolder:</u> Ingen yderligere bemærkninger. <u>Ad. pkt. 11 – Nedbrud på karm på garageport:</u> Forholdet burde være beskrevet i rapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	At rapporten er retvisende og ville have fået samme ordlyd og karaktergivning, hvis den skulle udarbejdes i dag.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Solrigt, ca. 21° C.
Øvrige forhold:	Det er efter syns- og skønsmødet af KK blevet oplyst, at revner i sokkel og murværk er accepteret udbedret af ejerskifteforsikrings-selskabet, hvorfor der alene stilles krav om betaling af selvriskoen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. <u>Sætningsrevner i sokkel og murværk:</u>	Der blev konstateret sætnings-/bevægelsesrevner flere steder på facademuren. Se foto 7848, 7830, 7828 og 7842.
Ad 1. Konklusion:	Det antages, at huset er funderet på moræneler, som er typisk for området. Revnerne er således typiske for den pågældende bygningstype og alder, idet det på opførelsestidspunktet har været almindeligt at fundere i 90 cm's dybde. Senere er det blevet almindeligt at fundere i 120 – 130 cm's dybde, når de bæredygtige lag er moræneler, idet der kan være en risiko for udtørringsskader i tørre somre, som vi eksempelvis havde i 1991 og 1995/1996.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skaderne er i tilstandsrapporten på side 7 beskrevet som K1: <i>"Der er enkelte revner i murværk mod nord".</i> <i>Der er enkelt gl. revne i sydgavl.</i> <i>Der er gl. revne i brystning og overstykke ved vindue mod vest.</i> <i>Der er revner omkring rem på terrasse på vestgavl.</i> <i>Der er gl. revner i vestgavl".</i> og karakteren K2 for: <i>"Vinduesoverliggerne på vestgavl er revnet på midt".</i> og på side 8 og 9, bygning B med karakteren K2: <i>"Sokkelpuds er afskallet og skruk flere steder på læmur.</i> <i>Der er revnede og løse fuger på læmur.</i> <i>Flere mursten er afskallet på læmur.</i> <i>Hjørne er afskallet/revnet på afdækning af læmur ved garage."</i> For så vidt angår sætnings-/bevægelsesrevner i murværket, set i relation til funde-

	ringsmetoden, anses karakteren K1 for at være retvisende. At give karakteren UN og igangsætte en større geoteknisk undersøgelse vil erfaringsmæssigt være en fejlvurdering, når der er tale om et hus, der er opført i 1967 og antageligt funderet på moræneler. Derimod burde der have været givet karakteren K2 for risiko for vandindtrængning i murværket med fugt- og frostskafer til følge.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udbedringen med udskiftning af flækkede mursten og eftergåelse af fuger skønnes at kunne udføres for kr. 16.000,00
Ad1. Forbedringer:	Ingen.
Ad 2. <u>Sætningsskader i stuegulv:</u>	Forholdet kunne ikke konstateres, idet skaden er udbedret, hvorfor der ikke kan tages stilling til problemet.
Ad 2. Konklusion:	Se ovenfor.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 3. <u>Mosbegrøning af tagfladen:</u>	Der kunne konstateres en lettere alge- og mosbegrøning på tagfladen. Se foto 7854, 7856 og 7857.
Ad 3. Konklusion:	Se ovenfor.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten side 7 som K1: <i>"Tag er tækket med eternitskifer, der er angrebet af alger og mos. Eternitskifer er lindet og vipper særlig ved overgang til skotrender".</i> og note:

	<i>"Erfaringen viser, at sådanne tage kan være disponeret for utætheder, når de er 20 år eller mere".</i> Da der i tagrum ikke kan konstateres utætheder, anses karakteren K1 for at være retvisende.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Afrensning og malerbehandling af tagfladen skønnes at kunne udføres for kr. 18.000,00
Ad 3. Forbedringer:	Der skønnes ikke at være tale om en forbedring men kun almindelig vedligehold.
Ad 4. <u>Kondensisolering af aftrækskanal:</u>	Aftrækskanalen kan konstateres at være kondensisoleret på nær de sidste 10 – 15 cm inden tagfladen. Se foto 7877.
Ad 4. Konklusion:	Forholdet skønnes kun at give et minimum af risiko for kondensdannelse, og er i tilstandsrapporten side 8 beskrevet som K1: <i>"Aftræk er uisolaret i loftrum".</i>
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Karakteren anses for at være retvisende.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udbedringen skønnes at kunne udføres for kr. 500,00
Ad 4. Forbedringer:	Ingen forbedring.
Ad 5. <u>Utætte tagrender:</u>	Der kan konstateres utætheder ved ende-bund på tagrenden ved det nordvestlige hjørne. Se foto 7858.
Ad 5. Konklusion:	Se ovenfor.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er i tilstandsrapporten side 8 beskrevet som K2: <i>"Tagrende er utæt i bund ved hjørne"</i> og anses for retvisende, da forholdet ikke kan give skade på anden bygningsdel.

	Karakteren K3 ville have været retvisende, såfremt der havde været tale om skjulte tagrender. Det kan således ikke antages at være begået fejl og forsømmelser fra den bygningssagkyndiges side.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Forholdet skønnes at kunne udbedres for kr. 1.000,00
Ad 5. Forbedringer:	Ingen, da der er tale om almindelig vedligehold på tage fra 1967.
Ad 6. <u>Vindafstivning af tagkonstruktion:</u>	Der kan i tagrummet konstateres, at der ikke er udført vindafstivning af tagkonstruktionen med f.eks. skrålægte på undersiden af spærene.
Ad 6. Konklusion:	Se ovenfor.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Forholdet burde være beskrevet i tilstandsrapporten med karakteren K3.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Forholdet skønnes at kunne udbedres for kr. 2.000,00
Ad 6. Forbedringer:	Ingen forbedring.
Ad 7. <u>Skrukke gulvklinter i badeværelser:</u>	Der kan konstateres enkelte mindre områder med skrukke gulvklinter, bl.a. ca. 30 x 30 cm i brusenichen. Se foto 7886 og 7883.
Ad 7. Konklusion:	Se ovenfor.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er i tilstandsrapporten side 8 beskrevet som K1: <i>"Der er enkelte skruk gulvfliser i gæstetoilet".</i> <i>Der er flere skruk mosaikfliser i badeværelse".</i> Da klinter ikke er løse, og forholdet sandsynligvis har været til stede siden husets opførelse i 1967, anses karakteren for retvisende.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter, incl.	Området vil kunne udbedres

moms:	ved at injicere, hvor der forekommer skrukke fliser. Udbedringen skønnes at kunne udføres for kr. 1.800,00
Ad. 7. Forbedringer:	Ingen forbedringer.
Ad 8. <u>Utætheder i tagpaptag – garage:</u>	Der kan flere steder konstateres revnet pap langs sternkanten, ligesom der på tagbrædderne over udhænget kan ses fugtaftegninger. Se foto 7860, 7864 og 7871.
Ad 8. Konklusion:	Forholdet har sandsynligvis været til stede på besigtigelsestidspunktet. Det skal dog bemærkes, at tilstandsrapporten er udarbejdet for næsten 2 år siden – den xx.xx. 2004 -, hvorfor det ikke helt kan udelukkes, at utæthederne kan være opstået efterfølgende.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Antages forholdet at have været til stede på besigtigelsestidspunktet, burde det være beskrevet med karakteren K3.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	En reparation af tagpappen Langs stern skønnes at kunne udføres for kr. 6.000,00
Ad 8. Forbedringer:	Antages tagpappen at have en levetid som angivet i V&S prisbogen for renovering og drift på 10 – 30 år, må restlevetiden siges at være udløbet.
	Der skønnes dog en restværdi på 20%, og forbedringsdelen vil således udgøre kr. 4.800,00
Ad 9. <u>Manglende ventilation af tagrum:</u>	Der kan konstateres at være utilstrækkelig med ventilation af tagrum, idet isoleringen ligger tæt mod taget ved tagfoden, ligesom der ikke er etableret ventilation ved tagrygningen. Ventilationen skal svare til 1:500 del af loftsarealet og være jævnt fordelt over tagfladen. Se foto 7880.

Ad 9. Konklusion:	Se ovenfor.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er i tilstandsrapporten side 8 beskrevet med karakteren K1: <i>"Der er for lidt ventilation langs spærfod".</i> og Note: <i>"Det anbefales, at ventilation forøges ved spærfod i loftrum".</i> Karakteren burde være K3, da forholdet kan medføre skade på anden bygningsdel.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Forholdet vil skønsmæssigt kunne udbedres for kr. 6.500,00
Ad 9. Forbedringer:	Ingen forbedring.
Ad 10. <u>Skotrender med fugtskjolder:</u>	Skotrender er istandsat ved, at der er lagt pap udvendig i renden. I tagrum kan der ses nogle misfarvninger efter utætheder. Det må antages, at skjolderne skyldes tidligere utætheder, idet der ikke kunne konstateres fugt. Se foto 7878.
Ad 10. Konklusion:	Se ovenfor.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er i tilstandsrapporten side 7 og 8 beskrevet med karakteren K1: <i>"Skotrender er renoveret med tagpap".</i> <i>Der er flere gl. skjolder på skotrender i loftrum".</i> Dette må antages at være retvisende.
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Der kan ikke foretages udbedringer.
Ad 10. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 11. <u>Nedbrud i karm på garageport:</u>	Der kan konstateres nedbrud i karmen på garageporten. Se foto 7866.

Ad 11. Konklusion:	Se ovenfor.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	Forholdet burde være beskrevet i tilstandsrapporten med karakteren K2.
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Karmen skønnes at kunne repareres for kr. 1.800,00
Ad 11. Forbedringer:	Ingen forbedring.
Ad1 - 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	BB har tidligere tilbudt kr. 1.500,00 til reparation af port. Der ønskes ikke længere indgået forlig vedrørende forholdet – men Ankenævnets stillingtagen.
Ad1 - 11. Eventuelt	