

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

Oversigt over klagepunkter:	1. Revner i tagbelægning. 2. Tagrender er ikke ført til faskiner. 3. Afløb fra køkkenvask er utæt. 4. Rørskade (vandrør) ved terrasse. 5. Revner i lecavæg i badeværelse. 6. Afløb i bruseniche er udført i beton. 7. Revner og mugdannelser på udvendige vægge. 8. Revne i væg mellem stue og kammer. 9. Revner i sokkel er blevet større inden for ejerperioden. 10. Vandskade på gulv i kammer. 11. Utæt tag på udhus.
Klagers påstand:	Klager ønsker alle ovenstående mangler udbedret, så huset fremstår uden fejl og mangler.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Har tilbudt at indgå forlig hvad angår tagbelægningen (kr. 5.000,00).
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol.
Øvrige forhold:	Der er ikke tegnet ejerskifteforsikring. Klager har telefonisk meddelt skønsmanden, at hun ikke ønsker at være tilstede ved skønsforretningen men vil være repræsenteret af xx.

SKØNSMANDENS ERKLÆRING

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
ad 1. Revner i tagbelægning.	Tagpapbelægningen fremstår med moderat slid, det skønnes, at belægningen har en alder på ca. 15 år. På tagflade mod syd ses en enkelt revne, hvor tagpappen er svejst til fodblikket. På tagflade mod nord ses en del lapper og den nederste bane langs fodblikket har revner, små opbulinger og slip mellem banerne. (Foto 1.1, 1.2, 1.3 og 1.4).
ad 1 Konklusion:	Der er ikke klaget over utætheder i tagbelægningen og det skønnes, at der vil forløbe yderligere nogle år, før der opstår utætheder. Der er forløbet knapt 2 år siden udarbejdelse af tilstandsrapporten, men det er skønsmandens vurdering, at der allerede på det tidspunkt har været begyndende tegn på svigt langs den nordlige tagfod.
ad 1 Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er omtalt defekt tagrende mod nord. Der er klaget over, at tagbelægningen er gammel. Da det ikke ligger indenfor huseftersynsordningen at omtale almindelig slid og ælde vurderer skønsmanden, at den bygningssagkyndige alene har begået fejl ved ikke at have nævnt svigtende samlinger og revner i tagbelægningen med karakteren K2/K3, da der er risiko for svigt indenfor overskuelig tid. Desuden havde det været nærliggende også at omtale lapper på tagbelægningen – dog uden angivelse af karakter.
ad 1 Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af tagbelægning på nordside: kr. 10.000,00
ad 1 Heraf forbedring:	Tagpap forventes at have en levetid på ca. 25 år. Da det ikke med rimelighed har kunnet forventes, at der var ny tagbelægning på huset vurderer skønsmanden, at der bør fratrækkes et beløb for forbedring, der tager udgangspunkt i den formodede alder af tagbelægning på sydsiden (ca. 15 år) – altså ca. 60%. Fradrag for forbedring: kr. 6.000,00
Eventuelle forligsdrøftelser:	Den bygningssagkyndige har tilbudt at betale et beløb på kr. 5.000,00 til reparation af tagbelægning – heri er indregnet fradrag for forbedring. Dette er ikke tiltrådt af klager.
ad 2. Tagrender er ført direkte i jord – hvilket bevirker, at soklen er stærkt opfugtet.	Tagnedløb på nordsiden er ført direkte i jord uden brøndkrave. Tagnedløb mod vest er afsluttet over en flise (skrånende væk fra bygningen), p.t. er der sat en spand under nedløbet. Tagnedløb mod øst er ført til brøndkrave og sandsynligvis tagbrønd/faskine. Der ses ingen tegn på opfugtning eller skader som følge af vandpåvirkning på soklen. (Foto 2.1, 2.2 og 2.3).

ad 2	Konklusion:	Skønsmanden vurderer, at tagnedløbet mod nord er ført til stenbrønd/faskine og således fungerer efter sin hensigt. Nedløb mod vest indebærer efter skønsmandens vurdering ingen fare for vandindtrængen i soklen men bør afsluttes med nedløbsbrønd, da det er uhensigtsmæssigt at tagvandet ledes ud over det befæstede areal foran bygningen. Nedløb mod øst skønnes at være forskriftsmæssigt udført.
ad 2	Fejl og forsømmelser:	Huset er opført i 1969 i henhold til bestemmelserne i Bygningsreglement 1966. I kapitel 12.12, stk. 2 står at: "Installationer i eller i umiddelbar nærhed af bygninger skal udføres på en sådan måde, at de ikke svækker eller på anden måde udøver nogen skadelig virkning på bygningens konstruktion." Desuden henvises til DIF norm 64 vedrørende afløb. I normens § 44 er anført, at tagnedløb skal føres enten til nedløbsbrønd eller faskine. I tilstandsrapporten er der intet nævnt om tagnedløbene – skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige har begået en fejl ved ikke at nævne, at det ene tagnedløb udmunder over terræn. Karakteren kan være enten K1 eller K3, alt efter, hvilke følgeskader, det skønnes, forholdet kan medføre.
ad 2	Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Gravearbejder, optagning af fliser og retableringsarbejder af terræn og belægning er ikke indeholdt i overslaget. Etablering af 1 stk. faskine: kr. 2.200,00
ad 2	Heraf forbedringer:	Ingen.
	Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
ad 3	Afløb fra køkkenvask er utæt.	Afløb under køkkenvask består af nyere PVC-afløb tilsluttet støbejernsstuds. Der er udført tætsluttende kitning ved samlingen. (Foto 3.1 og 3.2).
ad 3	Konklusion:	Klagers repræsentant oplyste, at han har udført rensning af afløbsrøret (der var stoppet af fedt) og at der ikke siden har været noget problem. Skønsmanden konkluderer, at der udelukkende har været tale om manglende almindelig vedligeholdelse såsom regelmæssig rensning af afløbsrøret og klagepunktet behandles ikke af skønsmanden.
ad 4.	Rørskade (vandrør) ved terrasse.	Klagers repræsentant var ikke vidende om, hvilken form for rørskade der er tale om og heller ikke, hvor skaden er placeret. I flisebelægningen ved husets østside ses betonudstøbning der forløber fra husets gavl og mod øst. De tilstedeværende enedes om at lægge til grund, at det var her, skaden befandt sig. (Foto 4.).
ad 4	Konklusion:	Konklusion er ikke mulig, da punktet ikke er tilstrækkeligt afklaret – klager har oplyst, at skaden er udbedret under bygningens fritidshusforsikring.
ad 4	Fejl og forsømmelser:	Installationer i terræn falder udenfor huseftersynsordningen og den bygningssagkyndige har ikke begået fejl i forbindelse med dette klagepunkt.

ad 5.	Revner i lecavæg i badeværelse.	Der ses lodrette og vandrette revner mellem letbetonblokke i badeværelsesvæggene. (Foto 5.1, 5.2 og 5.3).
ad 5	Konklusion:	Det skønnes ikke, at revnerne vil medføre, at væggene falder sammen indenfor overskuelig tid – som klager har udtrykt frygt for. Imidlertid er revnerne af en sådan beskaffenhed, at der bør foretages udbedring, for at de ikke skal udvikle sig yderligere.
ad 5	Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten har den bygningssagkyndige anført følgende under registrering af bygningens tilstand pkt. 9.2 – vægkonstruktion/-belægning: ”I badeværelset ses flere revner ved pladesamlinger.” med karakteren K2. Under punkt 9.3 – fuger: ”Som følge af eftergivende underlag er flere væg-flisefuger i badeværelset revnet.” med karakteren K3. Der er således grundigt oplyst om skaderne og det skønnes ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl.
ad 5	Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Malararbejder efter reparationsarbejdet er ikke medtaget i overslaget. Reparation af fuger: kr. 2.000,00
ad 5	Heraf forbedringer:	Der skønnes ikke at være basis for fradrag for forbedring.
	Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
ad 6	Afløb i bruseniche er udført i beton.	Gulvafløbsskål er udført i støbejern og i 2 af rørtilgangene ses udstøbning med beton. (Foto 6).
ad 6	Konklusion:	Betonudstøbningen medfører risiko for indtrængen af vand i gulvkonstruktionen ved eventuel opstuvning af vand.
ad 6	Fejl og forsømmelser:	Forholdet burde have været nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K3 og en note, der omtalte den ovenfor medfølgende risiko.
ad 6	Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Overslaget omfatter ophugning omkring gulvafløb, ophugning af klinker i bruseplads, montage af nyt gulvafløb samt ny klinkebelægning i bruseplads. Ophugning af gulvafløb og klinker: kr. 2.500,00 Montage af nyt gulvafløb: kr. 3.000,00 <u>Nye klinker inkl. vådrumsbehandling:</u> kr. 3.000,00 Samlet udbedringsudgift: kr. 8.500,00
ad 6	Heraf forbedringer:	Gulvafløb har en forventelig levetid på ca. 30 år og med husets alder på 37 år er der således tale om en forbedring på 100%. Klinker har en forventelig levetid på ca. 40 år og med en restlevetid på 3 år er der tale om en forbedring på ca. 93%. Vådrumsbehandling, der ikke var et krav i bygningsreglement 1966, må betragtes som en 100% forbedring. Montage af nyt gulvafløb: kr. 3.000,00 Udlægning af nye klinker: kr. 2.300,00 <u>Vådrumsbehandling:</u> kr. 700,00 Samlet udbedringsudgift: kr. 6.000,00

Eventuelle forligsdøftelser:	Ingen.
ad 7. Revner og mugdannelser på udvendige vægge.	Der ses små pletter af skimmelsvamp oven på den udvendige malerbehandlede træbeklædning. Pletterne kan gnides af.
ad 7 Konklusion:	Der er ingen form for skader – skimmelsvampe er normalt forekommende overalt i naturen og kan afvaskes, hvis man ikke bryder sig om synet af en plettet væg. Klager oplyser i sit brev til Ankenævnet for Huseftersyn med opregning af samtlige klager, at pletterne er opstået efter salg.
ad 7 Fejl og forsømmelser:	Den bygningssagkyndige har ikke gjort sig skyldig i fejl, da skimmelpletterne i henhold til klagers oplysninger ikke var til stede før efter salg.
ad 7 Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.
ad 8. Revne i væg mellem stue og kammer.	Da klagers repræsentant ikke var orienteret om, hvor skaden befandt sig og den ikke med sikkerhed lod sig lokalisere har de tilstedeværende ikke turdet enes om, hvad der i grunden klages over. I stuen ses, under intakt strukturtapet, spor af en ikke helt udfyldt pladesamling på væggen mod det vestlige kammer. (Foto 8).
ad 8 Konklusion:	Ingen. Da skaden ikke er lokaliseret tillader skønsmanden sig at undlade behandling af klagepunktet.
ad 9. Revner i sokkel er blevet større inden for ejerperioden.	På sokkel ses mod øst revnet og løs puds syd for køkkenindgangen. Mod nord og vest ses revnet puds og beton ved sokkelriste. Revnerne har en størrelse fra ½ til ca. 2 mm.
ad 9 Konklusion:	Revnerne indikerer efter skønsmanden ikke alvorlige sætningsskader. Da der ikke er noteret revnebredder i tilstandsrapporten er det ikke muligt for skønsmanden at tage stilling til den omtalte udvikling af revnerne.
ad 9 Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten har den bygningssagkyndige anført følgende under registrering af bygningens tilstand pkt. 1.2 – sokkel: ”Der forekommer flere revner i sokkel” med karakteren K2. Skaden er uddybet ved en note: ” Vurderes at stamme fra utilstrækkeligt udført fundament. Vurderes dog ikke at medføre problemer.” Der er således grundigt oplyst om skaderne og det skønnes ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl.
ad 9 Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udkradsning og oppudsning: kr. 3.000,00
ad 6 Heraf forbedringer:	Ingen.
Eventuelle forligsdøftelser:	Ingen.

ad 10. Vandskade på gulv i kammer.	I soveværelset ses der under væg-til-vægtæppe misfarvning og let opfugtning af trægulv i hjørne, hvor der i henhold til klagers repræsentant før overtagelse af huset var placeret en vaskemaskine. Langs fodlisten ved væg mod badeværelset se endvidere en smule nedbrudt træ. Der kunne ikke konstateres forhøjet fugt i fodliste og væg. I badeværelset ses i hjørne af brusenichen – der befinder sig på den modsatte side af ovennævnte væg – revner i fliser og hjørnefugen. Fuge i brusenichen mellem væg- og gulvklinter fremstår helt intakt. (Foto 10.1, 10.2 og 10.3)
ad 10 Konklusion:	Skønsmanden vurderer, at skaden stammer fra den tidligere opstillede vaskemaskine, der ifølge sælgers repræsentant var placeret direkte på gulvtæppet. Der ses ingen tegn på, at utætheder i fuger i brusenichen skulle have forbindelse med vandpåvirkningen af gulvet.
ad 10 Fejl og forsømmelser:	Af tilstandsrapporten fremgår, at der er monteret væg-til-vægtæpper og at gulve under faste belægninger ikke er besigtiget. Den bygningssagkyndige oplyste, at der ved bygningsgennemgangen var fuldt møbleret og det må formodes at også den omtalte vaskemaskine har stået i hjørnet af soveværelset. Det skønnes ikke, at den bygningssagkyndige har begået en fejl ved ikke at omtale det misfarvede/opfugtede gulv. Derimod burde manglende beskyttelse (drypbakke eller lignende) under vaskemaskinen have været nævnt med karakteren K3 og en note om risiko for skade på gulvet.
ad 10 Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der er kun regnet med reparation af det skadede område på ca. 1 m². Afslibning og lakering af gulv: kr. 1.500,00
Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
ad 6 Heraf forbedringer:	Ingen.
ad 11. Utæt tag på udhus.	I tilstandsrapporten er udhuset ikke medtaget på grund af teknisk stand/byggeteknisk værdi. Skønsmanden tillader sig derfor at undlade behandling af klagepunktet.