

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Der mangler ventilation af krybekælder. 2. Terræn ud for stue og soveværelse ligger højere end gulv. 3. Udragende betonkant for støbt etageadskillelse revner. Afskalninger medfører frilagt armering. 4. Der er lunke på taget. Der er ikke hældning på tag over nyere tilbygninger. Ovennævnte er ikke anført i tilstandsrapport.
Klagers påstand:	1. Etablering af ventilation for krybekælder (ca. kr. 50.000,-) 2. Sikre gulv i stue og soveværelse mod opfugtning. 3. Udbedre skader på udragende betonkant (ca. kr. 25.000,-). 4. Etablering af hældning på ny del af tagpaptag.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB oplyste til punkt 4 at han ikke erindrede at der var vand på taget i forbindelse med besigtigelsen den xx.xx.2004.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, solskin ca. 15 °C. Vindstille. Taget var overrislet med vand fra haveslange.
Øvrige forhold:	Klager oplyste at gulvkonstruktionen over krybekælder har været omlagt/repareret i forbindelse med vandskade fra utæt brugsvandsrør. Det var i denne forbindelse at der blev konstateret skimmelsvampeangreb på alle overflader i krybekælderen. Forholdet er dækket af husforsikringen, men forsikringen forlangte at der for ejers regning blev etableret ventilationsriste, hvilket der ikke oprindeligt havde været.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1: Der mangler ventilation af krybekælder.	Ved besigtigelsen kunne det konstateres at adgang til krybekælderen var meget begrænset. Frihøjde fra overside klaplag til underside bjælkelag udgør ca. 40 cm. Indgangen var delvis spærret af rørinstallationer. Krybekælderen virker i dag tør og velventileret. Klager oplyste at der efter udarbejdelse af tilstandsrapporten er blevet isoleret mellem bjælkelag, at gulvbelægningen er udskiftet, og at der er etableret ventilationsriste til det fri i modstående sokler. Husforsikringen havde dækket forholdet da der var tale om utæt brugsvandsrør. Vandskaden er tilsyneladende opstået efter at den bygningssagkyndige har besigtiget ejendommen.
Ad 1. Konklusion:	Tilstandsrapporten oplyser at "Krybekælderen er besigtiget fra lem p.g.a. for trange adgangsforhold". Det er skønsmandens vurdering at adgangen til krybekælderen er for snæver, og at bemærkningen er relevant og i orden. På grund af de udførte reparationsarbejder og ændring af konstruktionen kan det i dag ikke vurderes om der på besigtigelsestidspunktet var skader, eller nærliggende risiko for skader, som den bygningssagkyndige skulle have bemærket i tilstandsrapporten. Oprindelig kan krybekælderen have været udført som en varm krybekælder – uden dampspærre og med begrænset isolering i bjælkelaget. I dag er konstruktionen ændret til en kold krybekælder, hvor der normalt skal udføres ventilationsriste til det fri.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes at BB ikke umiddelbart har begået en fejl hvis det antages at skaden er opstået i.f.m. rørskaden, som oplyses at være sket efter besigtigelsen. En varm krybekælder er normalt ikke ventileret.
Ad 1. Overslag over udbedningsudgifter inkl. moms:	Ingen
Ad 1. Forbedringer:	Ingen
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen

Ad 1. Eventuelt	
-----------------	--

Ad 2: Terræn ud for stue og soveværelse ligger højere end gulv.	Ved besigtigelsen kunne konstateres at terræn ud for stue og soveværelse ligger højere end gulv. Terrænet ligger mellem 25 – 50 cm. over gulvniveau. Indvendigt kunne der ikke konstateres skader p.g.a fugt eller andet. Udvendigt var sokkelpuds ført ca. 10 cm. op over terrænet. Sokkel var intakt og tør. Ejendommen ligger højt i terrænet med gode afvandings-/drænforhold væk fra bygningen.
Ad 2. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering at der ikke er skader eller nærliggende risiko for skader, som følge af at gulvet ligger lavere end terrænet. Soklen er ført op over terrænet, og der er gode afvandings-/drænforhold.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes at BB ikke har begået en fejl. Sælgers oplysninger om ejendommen, oplyser at der ikke har været konstateret fugtproblemer.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen
Ad 2. Forbedringer:	ingen
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt	

Ad 3: Udragende betonkant for støbt etageadskillelse revner. Afskalninger medfører frilagt armering.	Ved besigtigelsen kunne det konstateres at der var flere afskalningsskader på udragende betonkanter (i alt 10-15 stk.). Afskalningerne forekommer med jævne mellemrum på værelsesfløjens 3 facader. Afskalningerne forekommer på undersider og på forkanter, hvor betondæklaget har været for ringe.
---	--

Ad 3. Konklusion:	Tilstandsrapporten oplyser ikke om bemærkninger eller noter til skader på de udragende betonkanter eller facader. Det er skønsmandens vurdering at skaderne på besigtigelsestidspunktet har været stort set lige så omfattende og synlige som i dag. Skadesudviklingen vurderes at være sket over mange år. Skader af dette omfang skal registreres for at give et retvisende billede af bygningens tilstand. Skaden burde være karakteriseret med karakteren K 2.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens opfattelse at BB har begået en fejl ved ikke at anføre skaden i tilstandsrapporten.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det vurderes at omkostningerne til reparation af de i dag synlige skader vil andrage kr. 20.000,- inkl. moms. Det kan ikke udelukkes at der fremover vil kunne opstå nye afskalningsskader som følge af den fortløbende karbonatisering af betonoverfladen. Processen kan bremses ved en overfladebehandling af den synlige del af betonen.
Ad 3. Forbedringer:	Det vurderes at forbedringsandelen udgør 10 %.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt	

Ad 4: Der er lunger på taget. Der er ikke hældning på tag over nyere tilbygninger.	Ved besigtigelsen kunne der ikke konstateres skader eller tegn på skader på tagbelægningen eller underliggende synlige loftoverflader. Ejer oplyste at der ikke var konstateret utætheder i taget. I forbindelse med syn- og skønsforretningen havde ejer overrislet tilbygningerne med vand fra haveslange. Det kunne konstateres at vandet løb til afløb (tagbrønde), men at der blev dannet lunger på op til ca. 2 cm. på de nyere tilbygninger. Tagpaparbejdet, samt de udførte inddækninger, fremstod som professionelt udført. Tagbelægningen over den oprindelige bygning blev ikke
--	--

	vurderet nærmere, men der kunne konstateres et passende antal tagbrønde og en tilsyneladende god afvanding. Det oprindelige tag havde perlestensbelægning med mosbegroning. De nyere tage er uden perlestensbelægning.
Ad 4. Konklusion:	Tilstandsrapporten oplyser om "Mindre revnedannelse langs opbuktet tagpakant i ældre tagflade mod sydøst", med en note "Der kunne ikke konstateres utætheder i taget som følge af dette. Revnedannelsen bør dog repareres snarest". Der er ingen bemærkninger til lunger eller taghældningen. Det er skønsmandens vurdering at der er givet en retvisende og tilstrækkelig information om taget.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes at BB ikke har begået en fejl.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen
Ad 4. Forbedringer:	Ingen
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 4. Eventuelt	