

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Vand i krybekælder 2. Lækage og defekt gulvvarme i tilbygning 3. Vand ved afløb på bryggersgulv 4. Rem med nedbrudt træ i carport 5. Våd skjold på loft ved skorsten i gang
Klagers påstand:	Klager mener ikke, at den bygningssagkyndige har beskrevet forholdene nr. 1 – 3 og 4 korrekt i tilstandsrapporten, og at forhold nr. 2 og 5 overhovedet ikke er nævnt. Klager mener på baggrund heraf, at omkostningerne til udbedring af de nævnte forhold burde dækkes af den indklagede bygningssagkyndige.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad pkt. 1 – Vand i krybekælder: Den bygningssagkyndiges repræsentant mener, at der er foretaget en korrekt visuel gennemgang af ejendommen, og at der i tilstandsrapporten er beskrevet de forhold der kunne ses på tidspunktet for udarbejdelse af rapporten. Der gøres også opmærksom på, at der ikke er vand i krybekælderen ved synsforretningen, og ej heller da rapporten blev udarbejdet. Den bygningssagkyndiges repræsentant synes også, at teksten i rapporten under dette pkt. burde være dækkende til, at en køber er advaret mod at eventuelle skader kan opstå. Der gøres ligeledes opmærksom på, at sælger ikke har oplyst om forholdet. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2006 på side 6 nævnt følgende: Pkt. 2.6: Ventilation Sokkelristene på husets vestside er placeret i niveau med terræn/belægning. Risiko for

vandindtrængning i krybekælder.
Karakter K3.

Luften i krybekælderen er noget indelukket/-fugtig og bunden af krybekælderen er fugtig. I bjælkelaget kunne dog måles normal træfugtighed for årstiden.

Det samlede areal af ventilationsåbningerne i soklerne vurderes i underkanten af de nødvendige. Det anbefales derfor at etablere flere ventilationsåbninger i sokler, så tilstrækkelig tværgående ventilation opnås.
Karakter K2.

Ad pkt. 2 – Lækage og defekt gulvvarme i tilbygning:

Den bygningssagkyndiges repræsentant gør opmærksom på, at afprøvning af installationer ikke henhører under huseftersynsordningen.

I tilstandsrapporten er nævnt, at der har været gulvvarme i pejsestuen, men at dette er frakoblet.

Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2006 på side 7 nævnt følgende:

Pkt. 10.2: Varmeinstallationer

Sælger oplyser, at der har været gulvvarme i pejsestuen, men at dette er frakoblet.
Karakter K1.

Ad pkt. 3 – Vand ved afløb på bryggersgulv:

Den bygningssagkyndiges repræsentant mener, at dette pkt. også hører sammen med pkt. 5, da utætheden både kan stamme fra taget og fra den beskrevne skade vedr. gulvafløbet.

Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2006 på side 7 nævnt følgende:

Pkt. 9.4: Gulvafløb

Der er frie betonkanter mellem afløbsskåle og riste ved begge gulvafløb i badeværelset samt ved gulvafløbsskål i bryggerset. Gulv-

afløbsskålene er placeret lidt for dybt/skævt i forhold til ristene.

Note: Ved gulvafløbsskåle, der ikke er i niveau med gulvet, er der risiko for nedsivende vand i utætheder mellem afløbsskålen og tilstødende beton.

Karakter K3.

Ad pkt. 4 – Rem med nedbrudt træ i carport:

Den bygningssagkyndiges repræsentant mener, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten.

Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2006 på side 7 nævnt følgende:

Carport:

Pkt. 8.1: Tagbelægning/rygning

Tagpappen på carport/udhus er ved at være nedslidt. Dele af den beskyttende skiferbestrøning er slidt af.

Ved en enkelt bjælke i carporten ses skjolder og der kan måles opfugtning.

Karakter K3.

Ad pkt. 5 – Våd skjold på loft ved skorsten i gang:

Den bygningssagkyndiges repræsentant henviser til, at der i rapporten er nævnt en fugtskjold ved skorstenen i stuen og mener dermed, at der er udført en stikprøvevis kontrol. Yderligere henvises til punktet der beskriver tilstanden af tagbelægningen.

Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2006 på side 6 nævnt følgende:

Pkt. 5.2: Loftbeklædning

Der ses udtørrede skjolder på loft ved pejseskorsten.

Karakter K1.

I stuen ses mørke skygger/aftegninger på loftet. Skyldes formentlig kuldebroer i konstruktionen.

Der ses enkelte fine revner/ujævnheder ved

	pladesamlinger på lofter. Karakter K1. Pkt. 8.1: Tagbelægning/rygning Tagbelægningen på den oprindelige del af huset er den oprindelige fra 1959. 3-lags built-up tagpap med raldække. Der er ingen synlige tegn på utætheder, men med henvisning til alderen vurderes tagbelægningen at være udtjent. Der ses udført reparationer langs med sternkanter og ved skorstene. Der er dampbule i den reparerede kant ved stern mod nord. Der står en del vand på taget. Karakter K3. Den bygningssagkyndig har i tilstandsrapporten af den xx.xx.2006 på side 7 nævnt følgende: Pkt. 8.16: Bemærkninger til skorsten Begge skorstene har revner i topafdækning, nogle afskallede fuger og en del mursten med overfladeafskalninger. Karakter K2.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejret var solrigt på tidspunktet for besigtigelsen i forbindelse med afholdelse af syn- og skønsforretning.
Øvrige forhold:	Ejendommen er opført i 1959. Ejendommen er opført med facader i gule mursten. Tagkonstruktionen er udført som built-up tag med stendækning. Der er tilhørende carport/udhus. Under skønsforretningen forklarede klager, at de havde set på huset 2 gange før købet, begge gange alene og 1 gang efter købet hvor sælgeren var til stede. Ejendommen købes den xx.xx.2006 og overtages den xx.xx.2006.

Klager forklarer:

Skønsmanden forespurgte til klagers profession. Klager oplyste, at de begge er arkitekter og arbejder inden for faget.

Ad pkt. 1 – Vand i krybekælder:

Efter overtagelsen af ejendommen synes klager, at der føles indelukket i huset.

Klager undersøger huset nærmere og ser, at der er skjolder på skillevæggen i pejsestuen. Klager undersøger ligeledes krybekælderen. I krybekælderen findes der gamle aviser, tæpperester m.v.

Klager fjerner disse dele og opdager under besigtigelsen, at der er skimmelvækst på undersiden af etageadskillelsen samt på den beviklede del af installationer.

Klager åbner for enkelte tillukkede ventilationsriste til krybekælderen for at skabe mere ventilation.

Klager besigtiger på et senere tidspunkt krybekælderen og ser, at der står vand ca. 0,50 m op af betonfundament og de indvendige murede fundamenter.

Klager sørger for at pumpe vandet ud.

Efter ca. 14 dages forløb er der endnu engang vand i krybekælderen. Klager tømmer igen krybekælderen for vand, og tildækker herefter krybekældbunden med PVC-folie. Yderligere foretager klager behandling af bygningsdelene for skimmelvækst.

Klager har anmeldt forholdet til ejerskifteforsikringen der afviser sagen med den begrundelse, at det er almindeligt at der forefindes vand i en krybekælder.

Klager kan ikke oplyse hvornår der sidst har været vand i krybekælderen, idet klager ikke jævnligt ser der til.

Klager har iværksat diverse undersøgelser med henblik på at klarlægge fugtforholdene samt omfanget af skimmelvækst.

Ad pkt. 2 – Lækage og defekt gulvvarme i tilbygning:

Klager får undersøgt varmesystemet med termografi og trykprøvning, og det viser sig herved, at gulvvarmen i tilbygningen er tæt

og virker, men at den vandbårne gulvvarme i badeværelset er utæt i stedet for.

Den vandbårne gulvvarme i badeværelset bliver koblet fra.

Det viser sig at sælger har foretaget en modernisering af ejendommens badeværelse, og i forbindelse hermed har etableret el-gulvvarme.

El-gulvvarmen er d.d. i drift.

Klager mener, at der i tilstandsrapporten burde have været anvendt ordet "defekt" om gulvvarmen og ikke "frakoblet", idet ordet "frakoblet" kan betyde, at det kan tilsluttes igen uden problemer.

Ad pkt. 3 – Vand ved afløb på bryggersgulv:

Klager får udført TV-inspektion af afløbet fra taget og heraf fremgår, at der er en utæthed ved en samling i tagnedløbet og kloaksystemet.

Tagnedløbet er isoleret og omviklet med kløtzellærred og er placeret i et skab i bryggers.

Klager undersøger faldstammen nærmere og opdager herefter, at lærred og isolering er opfugtet.

Klager fjerner skabet og bevikling samt isolering nederst på faldstammen.

Klager oplyser, at bevikling og isolering var våd og at der var synlige fugtskjolder herpå på tidspunktet for overtagelse af ejendommen.

Ad pkt. 4 – Rem med nedbrudt træ i carport:

Klager ser under sin gennemgang af ejendommen, at taget på carporten hælder hvor remmen har vederlag på mur.

Klager undersøger remmen og finder, at denne er under nedbrydning i remenden ved vederlaget på muren.

Klager understøtter herefter remmen.

Ad pkt. 5 – Våd skjold på loft ved skorsten:

Ca. 1 måned efter overtagelsen kommer der vand ned gennem loftet i gangen ved skor-

	stenen under regnskyl. Klager får repareret taget omkring skorstenen, men kan stadig måle fugt på stedet. Klager fremviser skjolden på gipsloftet og mener, at den også var synlig på tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten hvorfor den også burde have været i rapporten.
--	--

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Vand i krybekælder	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Skønsmanden kunne se, at ventilationsåbningerne til krybekælderen såvel var i niveau med terræn som under terrænniveau. 2. Skønsmanden kunne ligeledes se, at antallet og arealet af ventilationsåbninger til krybekælderen ikke var tilstrækkeligt til at sikre en god ventilering af krybekælderen. Indvendig besigtigelse i krybekælder: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Skønsmanden kunne mærke, at luften i krybekælderen virkede indelukket og fugtig. 2. Skønsmanden kunne se, at der var en aftegning efter fugt på betonfundamentet længst væk mod nord fra adgangen til krybekælderen. 3. Skønsmanden kunne konstatere, at der var lagt PVC-folie ud på krybekældbunden. 4. Skønsmanden kunne ved stikprøver nogle steder konstatere mørnede fuger nederst i de murede fundamenter. 5. Skønsmanden har stikprøvevis foretaget fugtmålinger i etageadskillelsen mellem krybekælderen og stueplan. Disse målinger varierede fra ca. 16 – 19% RF – relativ fugtighed, dog enkelte steder op til 22 – 24% RF.

	Indvendig besigtigelse i husets stueplan: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Skønsmanden kunne se aftegninger efter fugt på skillevæggen mellem stue og pejsestue. Der kunne ligeledes ses mindre aftegninger på andre vægge. 2. Skønsmanden har stikprøvevis foretaget fugtmålinger på de indvendige vægge. Pejsestue: Skillevæg: ca. 40% RF ved gulv i væg mod nord fortsættende til 0% RF i en højde på ca. 0,80 m, og ca. 85% RF ved gulv i væg mod syd fortsættende til 0% RF i en højde på ca. 1,60 m. Ydervæg mod vest: ca. 70 – 80% RF ved gulv fortsættende til 0% RF i en højde på ca. 1,20 m. I stue: Der kunne på facaden mod øst ved gulv måles fugt flere steder. Skillevæg mellem værelser: ca. 70 – 80% RF ved gulv fortsættende til 0% RF i en højde på ca. 0,30 m. Skønsmanden kunne måle fugt i væggene andre steder af varierende størrelse.
Ad 1. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at den bygnings-sagkyndige har beskrevet forholdet vedr. den manglende ventilation i krybekælderen. Der er også nævnt at luften virkede indelukket og fugtig. Den bygningssagkyndige har foretaget fugtmålinger i træværket der har vist et normalt fugtindhold for årstiden. Karakter K2 2. Den bygningssagkyndige har nævnt, at ventilationsåbningerne er placeret i niveau med terræn/belægning, og at der kan være en risiko for vandindtrængen. Karakter K3

	3. Skønsmandens fugtmålinger udviser ikke noget alarmerende, idet fugtindholdet i perioder godt kan være højere end normalt uden at der opstår skader såfremt der er en tilstrækkelig ventilation der kan bortlede fugten. 4. Der er på tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten ikke vand i krybekælderen, og ej heller under afholdelse af skønsforretningen. 5. Skønsmanden vurderer på baggrund af ovennævnte, at den bygningsagkyndige har foretaget en visuel kontrol af krybekælderen, og at han ikke har kunnet udlede af denne, at der skulle kunne forekomme opstemning af vand i krybekælderen ud over det han har nævnt som en mulig indtrængen via ventilationsåbningerne. Dette vil efter skønsmandens vurdering kræve forhåndsoplysning eller en mere indgående undersøgelse. 6. Skønsmanden vurderer, at der er foretaget denne stikprøvevise kontrol på dette punkt.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningsagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte forhold.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden angiver i det følgende en mulig løsning til udbedring. Der kan sandsynligvis anvises andre løsninger på problemet. Skønsmanden vil også understrege, at før en udbedring iværksættes, skal der foretages yderligere undersøgelser for at klarlægge den egentlige årsag til fugtophobning, og for at vælge den korrekte metode til udbedring. Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder i værste fald sandsynligvis skal foretages. 1. Etablering af flere ventilationsåbninger. 2. Ændre de nuværende ventilationsåbning-

	ger således at de udmunder over terræn. 3. Evt. injektion af vandstandsende middel i fundamenter. 4. Indfræsning af fugtspærre i de murede fundamenter i krybekælderen. 5. Indpresning af fugtspærre i ydervægge. 6. Diverse følgearbejder. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 315.000,00 incl. moms Ovennævnte omkostning skal revurderes efter at den korrekte fremgangsmetode er valgt. Såfremt det viser sig at noget af vandet i krybekælderen kommer via ventilationsåbningerne kan det ved de supplerende undersøgelser vise sig, at udbedringsomkostningerne vil være af en mindre størrelsesorden.
Ad 1. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer, at forbedringsudgifterne alene kan fastsættes til reparationsarbejder såsom malerarbejder m.v. Forbedringsudgiften skønnes at udgøre: Kr. 45.000,00 incl. moms
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da den bygningssagkyndiges repræsentant ikke mente, at den bygningssagkyndige havde begået fejl eller forsømmelser på dette punkt, kunne der ikke opnås forlig.
Ad 1. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Lækage og defekt gulvvarme i tilbygning	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Indvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Under skønsforretningen blev fortalt, at gulvvarmen i tilbygningen var i drift og virkede.

	Der var som nævnt en utæthed i badeværelsets vandbårne gulvvarme hvorfor dette var afbrudt. I badeværelset var der el-gulvvarme.
Ad 2. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at den bygnings-sagkyndige har beskrevet, at gulvvarmen er frakoblet i pejsestuen. 2. Det fremgår af tilstandsrapporten, at der er el-gulvvarme i badeværelse. 3. Skønsmanden mener ikke, at der skal afprøves installationer i forbindelse med udarbejdelse af en tilstandsrapport.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte forhold.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden angiver en udbedringsomkostning baseret på, at der forefindes 1 utæthed i gulvvarmeslangen. Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Ophugning af gulvet lokalt. 2. Rep. af gulvvarme. 3. Rep. af gulvet. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 7.500,00 incl. moms
Ad 2. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ejendommens og rørsystemets alder på ca. 48 år, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til 80% af udbedringsomkostningerne. Forbedringsudgiften skønnes at udgøre:

	Kr. 6.000,00 incl. moms
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da den bygningssagkyndige ikke mente, at han havde begået fejl eller forsømmelser på dette punkt, kunne der ikke opnås forlig.
Ad 2. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 3. Vand ved afløb på bryggersgulv	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Indvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Skønsmanden kunne se faldstammens samling i bryggers. 2. Skønsmanden kunne se, at der var en sandsynlig utæthed i samlingen. 3. Skønsmanden kunne se en mørk fuge i umiddelbar nærhed af gulvafløbet. 4. Faldstammens isolering og bevikling var fjernet på det nederste stykke.
Ad 3. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer ikke, at den bygningssagkyndige med rimelighed kunne konstatere en utæthed i en faldstamme/-tag nedløb der befinder sig i et skab og er isoleret og beviklet med kløtzellærred. 2. Skønsmanden vurderer også, at den mørke fuge mellem gulvklinkerne kunne stamme fra fugtindtrængen via betonkanterne i gulvafløbet.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte forhold.

Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder sandsynligvis skal foretages. 1. Udførelse af ny samling i tagnedløb. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 3.750,00 incl. moms
Ad 3. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ejendommens alder på ca. 48 år, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til 80% af udbedringsomkostningerne. Forbedringsudgiften skønnes at udgøre: Kr. 3.000,00 incl. moms
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da den bygningssagkyndige ikke mente, at han havde begået fejl eller forsømmelser på dette punkt, kunne der ikke opnås forlig.
Ad 3. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 4. Rem med nedbrudt træ i carport	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Udvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende: 1. Skønsmanden kunne se, at der var nedbrydning i remenden ved vederlag på mur. 2. Skønsmanden kunne se, at der var opstillet en midlertidig understøtning.
Ad 4. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at den bygningssagkyndige kunne have angivet nedbryd-

	ning i remenden. 2. Den bygningssagkyndige har angivet, at der ved en enkelt bjælke kan ses skjolder og der kan måles opfugtning. Denne angivelse fortæller ikke at der er nedbrydning.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte forhold, idet han burde have været mere konkret i sin angivelse.
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden mener, at følgende udbedringsarbejder skal foretages. 1. Udskiftning af en del af rem. Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 3.750,00 incl. moms
Ad 4. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ejendommens alder på ca. 48 år, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til 80% af udbedringsomkostningerne. Forbedringsudgiften skønnes at udgøre: Kr. 3.000,00 incl. moms
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da den bygningssagkyndige ikke mente, at han havde begået fejl eller forsømmelser på dette punkt, kunne der ikke opnås forlig.
Ad 4. Eventuelt	Ingen bemærkninger.
Ad 5. Våd skjold på loft ved skorsten i gang	Ved besigtigelsen blev der konstateret følgende: Indvendig besigtigelse: Skønsmanden kunne konstatere følgende:

	1. Skønsmanden kunne konstatere en udtørret skjold på loftet ved skorstenen i pejsestuen. 2. Skønsmanden kunne se en svag fugtaftegning på gipsloftet i gangen. 3. Skønsmanden foretog en fugtmåling på undersiden af fugtaftegningen og kunne konstatere, at der forekom fugtophobning i gipspladen. 4. Gennem et boret hul i loftet til brug for fugtregistrering kunne skønsmanden ikke mærke nævneværdig fugt.
Ad 5. Konklusion:	Skønsmanden vurderer med baggrund i det foregående: 1. Skønsmanden vurderer, at den bygnings-sagkyndige har foretaget en stikprøvevis registrering af fugtaftegninger på loft. Den bygningssagkyndige har angivet skjold på loftet i pejsestuen. 2. Skønsmanden vurderer også, at den bygningssagkyndige har angivet, at tagbelægningen er nedslidt, hvorfor der må forventes at der vil opstå utætheder. Karakter K3. 3. Skønsmanden kan ikke afgøre hvorvidt fugtaftegningen var til stede på tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ovennævnte ikke, at den bygningssagkyndige har begået fejl og forsømmelser ved ovennævnte forhold.
Ad. 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Skønsmanden angiver kun udbedringsomkostninger til reparation af inddækningen ved skorstenen samt malerarbejde af loftet, idet utætheden sandsynligvis stammer fra inddækningen omkring skorstenen. Skønsmanden mener, at følgende udbed-

	ringsarbejder skal foretages. 1. Reparation af inddækning. 2. Malerarbejde Skønsmanden mener, at nævnte arbejder kan udføres for: Kr. 6.250,00 incl. moms
Ad 5. Forbedringer:	Skønsmanden vurderer med baggrund i ejendommens alder på ca. 48 år, at forbedringsudgifterne kan fastsættes til 80% af udbedringsomkostningerne. Forbedringsudgiften skønnes at udgøre: Kr. 5.000,00 incl. moms
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Da den bygningssagkyndige ikke mente, at han havde begået fejl eller forsømmelser på dette punkt, kunne der ikke opnås forlig.
Ad 5. Eventuelt	Ingen bemærkninger.