

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16001

Besigtigelsesdato:	24. februar 2016 kl. 14.00.
Ejendommen:	xx
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	xx
Beskikket bygnings sagkyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.B.)	xx
Ansvarsforsikringsselskab:	xx
Tilstede ved skøns mødet:	x
Bilag:	Fotos.
Datering, navn og underskrift:	xx

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Vandret revne i væg i bruseniche på 1. sal.
-----------------------------	--

	<ol style="list-style-type: none"> 2. Sætning i gulvkonstruktion og vægge i bad på 1. sal. 3. Aftrækskanal fra bad på 1. sal er afsluttet under loftisolering. 4. Aftrækskanal fra depot på 1. sal er afsluttet under loftisolering. 5. Manglende aftræk fra bad i stueetage. 6. Manglende aftræk fra toilet i kælder. 7. Mangelfuld ventilation af tagrum (blokeret af isolering). 8. Utæthed over eltavle (medfører polystyrolkugler i eltavle). 9. Bagfald i bruseniche i stueetage. 10. Ingen gulv afløb i rum, hvor der er opstillet vaskemaskine (trægulv). 11. Skimmel på loft i badeværelse på 1. sal. 12. Mangelfuld brandisolering mellem etager. (Etages adskillelse i tidligere elevatorskakt er ikke brandsikret). 13. Brændbart isoleringsmateriale (polystyren) bag forsatsvæg i kælder. 14. Manglende afløb fra sikkerhedsventil på varmeinstallation i kælder. 15. Manglende dampspærre i tagkonstruktion.
Klagers påstand:	Klager bemærkede at forholdene burde være anført i tilstandsrapporten eller dækket af ejerskifteforsikringen.
Den bygningsagkyndiges forklaring:	Indklagede henviste til brev af 27. januar 2016 til Disciplinær- og Klagenævnet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	4 °C, Halvskyet.
Øvrige forhold:	<p>Pkt. 1 og 2 besvares som et klagepunkt under punkt 1, idet der er skadessammenhæng mellem punkterne.</p> <p>Pkt. 3 og 11 besvares som et klagepunkt under punkt 3, idet der er skadessammenhæng mellem punkterne.</p>

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

Der kunne konstateres følgende:

Ad 1. Vandret revne i væg og sætning i gulvkonstruktion og vægge i bruseniche på 1. sal:	Der er vandret revne fornedet i skillevæg i bruseniche gennem 5 vægfliser, vandret revne foroven i fuger i bruseniche samt vandret revne foroven i fuger og skrårevne i en flise på udvendig side af skillevæg. I gangen på udvendig side af brusenichen blev der fornedet på væggen målt 96 % fugt, og i gulvet blev der målt 40 % relativ fugt samme sted. I stuen nedenunder sås en revne i loftet, hvor der tidligere havde været spartlet.
Ad 1. Konklusion:	Det må skønnes, at der siver vand ud fra brusenichen enten fra en utæt rørinstallation eller fra utætheder i bruseniche-gulv eller -vægge, men det vil kræve en destruktiv undersøgelse at klarlægge dette. Selv om der er støbt betongulv oven på det oprindelige bjælkelag i badeværelsesområdet, sker der altså udsivning til trægulvet i gangen samt fugtpåvirkning af det underliggende trægulv.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der med karakteren K3 under pkt. 6.1 anført: "Der er revnede klinker foran håndvask og på kant til bruseniche, og overgangen mellem gulvklinker og vægfliser mod øst revner". Der er altså ikke anført nogen skader på brusenichevæggen eller den konstaterede opfugtning uden for badeværelset, og da parterne mener, at revnen i væggen er kommet efter overtagelsen, er det ikke muligt at afgøre, om skaden eller dele af den har været synlig ved gennemgangen den 2.04.2013.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	<p>Under pkt. 6.2 Vægkonstruktion/belægning: UN. Der er vandret revne fornedet i skillevæg i bruseniche på 1. sal, gennem 5 fliser. Note: Årsagen kan være sætninger i gulvet, eller tidligere skade i skillevæggen.</p> <p>Under pkt. 6.8 Andet: Fugt ved bruseniche: UN. Der er opfugtning af brusenichevæg på 1. sal på ydersiden i gangen og opfugtning af gulvet i gangen uden for brusenichen. Note: Årsagen kan være utætheder ved vand- eller afløbsinstallationer eller utætheder ved vægge / gulve.</p>
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsudgifterne kan ikke fastlægges før skadesomfang og -årsag er klarlagt, hvilket kræver en destruktiv undersøgelse.
Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>

Ad 3. Aftrækskanal fra bad på 1. sal er afsluttet under loftisolering /skimmel på loft i badeværelse:	Aftrækskanal fra badeværelse på 1. sal er ikke ført til det fri, men slutter under loftisolering. Den manglende ventilation har givet fugtskjolder/ skimmel på loftet i badeværelset, især i og omkring brusenichen.
Ad 3. Konklusion:	Der bør etableres ny aftrækskanal til det fri og det skjoldede loft bør afrenses for skimmel.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke anført i tilstandsrapporten, hvilket den burde være med karakteren K3
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Pkt. 1.4 Hætter/aftræk: K3. Aftræk fra badeværelse på 1. sal er ikke ført til det fri, men lukket ved underkant loftisolering. Note: Der er risiko for mangelfuldt aftræk fra badeværelse og /eller fugtphobning i tagrum.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring med ny kanal og taghætte eller tudtagsten, samt loftafrensning skønnes at koste kr. 5.000,- inkl. moms.
Ad 3. Forbedringer:	Da taget skønnes at være relativt nyt, er der ikke tale om forbedring i forhold til en tilsvarende konstruktion med tagets alder.
Ad 4. Aftrækskanal fra depot på 1. sal er afsluttet under loftisol.:	Aftrækskanalen er afsluttet under loftisoleringen i depotrummet.
Ad 4. Konklusion:	Det er ikke noget krav, at der skal være aftræk til det fri fra depotrum, men det er naturligvis overraskende, at der ikke er aftræk bag aftrækslemmen.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Der er ikke tale om nogen forsømmelse, da der ikke er noget krav til et sådant aftræk.
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Punktet skulle ikke være anført.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring med ny kanal og taghætte eller tudtagsten skønnes at koste kr. 4.000,- inkl. moms.
Ad 4. Forbedringer:	Der er tale om 100 % forbedring, da der ikke er krav om aftrækket.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

Der kunne konstateres følgende:

Ad 5. Manglende aftræk fra bad i stueetage:	Der er ikke aftræk fra badeværelse i stueetagen.
Ad 5. Konklusion:	Aftrækket er vigtigt, da der ingen anden ventilationsmulighed er i det indeliggende badeværelse.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten men burde være det med karakteren K3.
Ad 5. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Pkt. 6.7 Rumaftæk: K3. Der er ingen aftræk til det fri fra badeværelse i stueetagen. Note: Der er risiko for fugtphobning og skimmelangreb.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring med kanal ført op til taget gennem 1. sal og afsluttet med taghætte eller tudtagsten, skønnes at koste kr. 9.000,- inkl. moms.
Ad 5. Forbedringer:	Der er ingen forbedring på konstruktionerne i tagetagen, da den er relativt ny, mens kanalopføringen skønnes at have ca. 50 % forbedringsværdi, hvilket giver en samlet forbedringsværdi på kr. 2.000,- inkl. moms.
Ad 6. Manglende aftræk fra toilet i kælder:	Der er ingen aftræk fra toilet i kælder.
Ad 6. Konklusion:	Der bør være aftræk fra toiletter.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke anført i rapporten, men burde være det med karakteren K1.
Ad 6. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Pkt. 6.7 Rumaftæk: K1. Der er ingen aftræk til det fri fra toilet i kælderen.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved aftræk gennem kælderydervæggen, hvilket skønnes at koste kr. 3.500,- inkl. moms.
Ad 6. Forbedringer:	Forbedringsværdien i forhold til tilsvarende intakte konstruktioner, skønnes at være 50 % eller kr. 1.750,-.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
----------------------	--

Ad 7. Mangelfuld ventilation af tagrum (blokeret af isolering):	Der er anvendt brædder på klink som undertag, og i tagrummet kunne det konstateres flere steder, at isoleringen ved skråvæggene var skubbet helt ud mod bræddeunderlaget. I tagrummet var der monteret 2 stk. tagrumsventiler. I skunkene var der isoleret skråt / parallelt med udvendig tagbeklædning, hvorfor det ikke kan ses, om der er tilstrækkelig ventilation her. Der var ingen tegn på skader som følge af mangelfuld ventilation.
Ad 7. Konklusion:	Der er ingen tegn på skader, som følge af mangelfuld ventilation i tagrummet, men ventilationen ved skråvæggene lever ikke op til nutidens ventilationskrav. Det må dog antages at klinkbeklædningen med savskårne brædder vil tillade så stor luftpassage, så der sker tilstrækkelig ventilation.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der ikke anført noget om manglende ventilation, selv om skråvægsventilationen kunne give anledning til dette.
Ad 7. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Pkt. 5.6 Ventilation: K1. Isoleringen på hanebåndet går flere steder helt ud mod bræddebeklædningen, hvorfor ventilationen her ikke lever op til nutidens krav. Note: Der var ingen skader at se p.g.a. dårlig ventilation.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.
Ad 8. Utæthed over eltavle (medfører polystyrolkugler i eltavle):	Der var polystyrolkugler i skabet med elmåleren, både bag denne og nedenunder.
Ad 8. Konklusion:	Der må naturligvis ikke komme polystyrolkugler ned i tavlen imellem elinstallationerne. Iflg. det ved åstedetsforretningen oplyste, er kuglernes fremkomst først sket ved udskiftning af elmåleren, som er efter tidspunktet for BBs bygningsgennemgang.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Da skaden er opstået senere er der ikke tale om nogen forsømmelser, og forholdet henhører i øvrigt under eltjekket.
Ad 8. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen, forholdet henhører under eltjekket.
Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>

Ad 9. Bagfald i bruseniche i stueetage:	Der er ikke bagfald, men der er meget lille fald mod afløbet i området ved nichens indgang, ligesom der heller ingen opkant er her. Ved afprøvning med vand kunne det konstateres, at der ikke skal bruges mange sekunder før vandet løber ud af brusenichen og over mod døren.
Ad 9. Konklusion:	Der er utiltrækkeligt fald mod afløb i brusenichen.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten, men burde være det.
Ad 9. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Pkt. 6.5 Fald mod gulvafløb: K3. Der er mangelfuldt fald mod afløb i bruseniche i stueetage. Note: Der er risiko for vandskade ved vandstrøm ud af brusenichen, ud under døren og ud på trægulvet i gangen.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved at etablere en opkant ved indgangen til brusenichen. Skønnede udgifter hertil er kr. 10.000,- inkl. moms.
Ad 9. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 9. Eventuelt:	Ejerskifteforsikringen har tilbudt at dække denne udbedring.
Ad 10. Ingen gulvafløb i rum, hvor der er opstillet vaskemaskine(trægulv):	Der kunne ikke umiddelbart konstateres noget gulvafløb i det depotrum, der var indrettet til vaskerum.
Ad 10. Konklusion:	Fordi der er installeret en vaskemaskine, bliver rummet ikke nødvendigvis til et vådrum, hvorfor der heller ikke er noget krav om et gulvafløb.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Der er ikke bemærket noget i tilstandsrapporten, men det skal der heller ikke.
Ad 10. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Punktet kan anføres, men skal det ikke.
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.
Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>

Ad 12. Mangelfuld brand-isolering mellem etager. (Etagedskillelse i tidligere elevator-skakt er ikke brandsikret).	I skakten kunne det konstateres, at der er lukket ud for etageadskillelserne med en konstruktion med træbeklædning på, men det vil kræve en destruktiv undersøgelse at konstatere, om der er mineraluld eller anden brandbeskyttelse i hulrummet. I øvrigt fremgår det ikke af BBR eller andre steder, hvornår bygningen er renoveret, og det er først med de nyere Bygningsreglementer, at der kom krav om brandadskillelse mellem kælder og stueetage samt mellem stueetage og 1. sal.
Ad 12. Konklusion:	Forholdet vil kræve en destruktiv undersøgelse samt en tidskortlægning af renoveringen, før der kan drages nogen konklusion.
Ad 12. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der ikke anført noget, men det skal der heller ikke jfr. ovenstående.
Ad 12. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Forholdet skal ikke anføres.
Ad 12. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.
Ad 13. Brændbart isoleringsmateriale (polystyren) bag forsatsvæg i kælder:	Iflg. det ved åstedetsforretningen oplyste, var forholdet skjult bag tidligere antenneinstallation, hvorfor BB ikke kunne konstatere opbygningen uden en destruktiv undersøgelse. I øvrigt er forholdet ikke ulovligt, når der som her er monteret en gipsplade foran polystyrenen.
Ad 13. Konklusion:	Der er ikke tale om nogen skade.
Ad 13. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke anført i tilstandsrapporten, men skulle heller ikke være det, se ovenstående.
Ad 13. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Punktet skal ikke anføres.
Ad 13. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 14. Manglende afløb fra sikkerhedsventil på varmeinstallation i kælder:	Afløbet fra sikkerhedsventilen under gennemstrømsvandvarmeren er ikke ført til gulvafløb. Der er almindelig betongulv i rummet og derfor ikke umiddelbart nogen risiko for skade på andre bygningsdele.
Ad 14. Konklusion:	Der er en mindre risiko for at der kan komme dryp fra ventilen, men der var dog ingen løbestreger eller andet at se.
Ad 14. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke nævnt i tilstandsrapporten, men burde være det.
Ad 14. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	K1. Afløb fra sikkerhedsventilen under gennemstrømsvandvarmeren er ikke ført til gulvafløb.
Ad 14. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan evt. ske ved at montere en trykudligningsventil, hvilket skønnes at koste kr. 2.000,- inkl. moms.
Ad 14. Forbedringer:	Da anlægget er relativt nyt, skønnes der ikke at være tale om forbedringer.
Ad 15. Manglende dampspærre i tagkonstruktion:	Der sås ingen dampspærre, hverken i skunke eller tagrum, men skunkvæggene var flere steder også udført med rør og puds, hvilket ved mindre isoleringstykkelser er en acceptabel dampspærre, og på lofterne var der generelt monteret nye gipslofter, som kan være forsynet med overliggende dampspærre.
Ad 15. Konklusion:	Dampspærrer betragtes normalt som en skjult konstruktion, som den bygningssagkyndige ikke skal lede efter, og der sås ikke kondensproblemer hverken i skunke eller loftrum.
Ad 15. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten men skal heller ikke være det, som nævnt ovenfor.
Ad 15. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Punktet skal ikke anføres i rapporten.
Ad 15. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.