

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 19/00454

Besigtigelsesdato:	26. februar 2019 kl. 14:00.
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningssagkyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab:	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag:	
Datering, navn og underskrift:	den 1. marts 2019

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Tagplader mod syd, rygningssplader og enkelte plader mod nord har revner og begyndende smuldring. 2. Der er sætningsrevne mod gård i facade på stald, litra C. 3. Yderdør mod gård har begyndende råd. Pumper på branddøre mangler. Vinduer i litra A & B opfylder ikke krav til redningsåbninger i 5 rum. Flere indvendige døre binder. 1 vindue i mellemrum vrider sig og 1 i soveværelse er utæt. 4. Terræn ligger over gulvniveau på sydsiden. 5. Gulv i bryggers er sunket. 6. Der er skader på gulv i stue og værelser på 1. sal. 7. Der er revner i væg i bryggers og bad. 8. Der er fugtskjolder på skråvægge i stue og værelser på 1. sal. 9. Der mangler styring på gulvvarme i litra B. Radiator i værelse er løs.
Klagers påstand:	Klager mener, at de nævnte skadespunkter burde være med i tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Xx mener, at tilstandsrapporten er retvisende jf. mail af 22-10-2018.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol, 14 °C.
Øvrige forhold:	Ejerskifteforsikring xx dækker iflg. mail af 26-09-2018 følgende skader helt eller delvist: Pkt. 1, 2 og 9. Der foretages dog fradrag for selvrisko på kr. 5.000,- pr. skade.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Tagplader mod syd, rygningsplader og enkelte plader mod nord har revner og begyndende smuldring:	Hovedparten af tagpladerne mod syd har fine revner og afskalninger, mens kun enkelte plader mod nord har tilsvarende skader. Enkelte rygningsplader har tilsvarende skader.
Ad 1. Konklusion:	Pladerne er af asbestfri eternit og fra 1994 iflg. sælgeroplysninger. Tagpladerne mod syd bør udskiftes for at undgå risiko for fugtskader.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er anført under pkt. 1.1 at "tagflader er alge- og mosbegrøede", hvilket også er rigtigt, men langt fra dækkende i forhold til pladernes delvise nedbrud mod syd.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 1.1 Tagbelægning burde anføres: K3. Mange tagplader mod syd har fine revner og afskalninger i større eller mindre grad. Note: Tagpladerne er udviklingsplader med begrænset restlevetid, og der er på sigt risiko for fugtindtrængning.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af tagpladerne inkl. stillads skønnes at koste kr. 55.000,- inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Da tagpladerne har en gennemsnitlig levetid på 40 år, er der tale om en forbedringsværdi på 63 % eller kr. 35.000,-.
Ad 2. Der er sætningsrevne mod gård i facade på stald, litra C:	Der er lodret revne i facade samt skrårevne og løst murværk over staldvindue mod syd. Revnen i soklen skønnes at være af ældre dato og i ro.
Ad 2. Konklusion:	Der bør ske ommuring af det løse murværk over og under vindue og revnen bør injiceres.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Under pkt. 2.1 er beskrevet med karakteren K1: "Puds på ydermure er i områder medrevner", hvilket ikke er dækkende for nærværende gennemgående revne.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 2.1 Facader/gavle burde anføres: K2. Der er lodret revne i facade mod syd og løst murværk over og under vindue.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring med ommuring, pudsning og injicering skønnes at koste kr. 10.000,- inkl. moms.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Forbedringer:	Da murværk skønnes at have en levetid på 100 år er der tale om en forbedringsværdi på 94 % eller kr. 9.400,-.
Ad 3. Yderdør mod gård har begyndende råd. Pumper på branddøre mangler. Flere indvendige døre binder. Vinduer i litra A & B opfylder ikke krav til redningsåbninger i 5 rum. 1 vindue i mellemrum vrider sig og 1 i soveværelse er utæt:	Yderdør mod nord har råd i bundstykke og hundebid i sideparti. Da ejendommen i BBR er opdelt i 2 boliger bør de 2 branddøre i skel være selvlukkende / evt. forsynet med pumper. Indvendige døre til værelse, bad og bryggers binder lidt. Ovenlysvinduer i stue, litra B, åbner kun i 50 cm højde og 70 cm bredde, og ovenlys i værelse mod nord er mindre. Vinduer i stueetagen i 3 værelser åbner kun i 37 cm bredde. Der er derfor ikke vinduer, som opfylder redningsåbningskrav i 5 opholdsrum. De 2 vinduer i mellemrum og soveværelse havde rettet sig og var OK ved åstedsforretningen.
Ad 3. Konklusion:	Yderdøren bør have udskiftet bundstykket og repareret sidepartiet, og de 2 branddøre bør forsynes med pumper. Da der er tale om en 117 år gammel bolig, er det ikke usædvanligt, at indvendige døre binder i perioder. I de 5 værelser bør der monteres et vindue hvert sted, som opfylder redningsåbningskravene på min 50 x 100 cm.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er ingen af skaderne anført, men den skadede yderdør, de manglende dørpumper og de manglende redningsåbninger burde være anført.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under litra A, pkt. 3.1 Døre burde anføres: K2. Der er råd i bundstykket på yderdør mod nord og sidepartiet ved den har en mindre overfladeskade. Under litra B, pkt. 3.1 Døre burde anføres: K3. De 2 branddøre i lejlighedsskel er ikke forsynet med dørpumper. Note: Der er risiko for brandsmitte ved brand. Under litra A, pkt. 3.2 Vinduer burde anføres: K3. Der mangler vinduer med redningsåbninger fra værelse på 1. sal og 3 værelser i stueetage. Note: Der er risiko for personskade ved brand eller lignende. Under litra B, pkt. 3.2 Vinduer burde anføres: K3. Velux-vinduer i stue på 1. sal opfylder ikke størrelseskrav til redningsåbninger, da de kun åbner 70 x 50 cm. Note: Der er risiko for personskade ved brand eller lignende.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Reparation af yderdør mod nord skønnes at koste kr. 2.500,- mens de 2 dørpumper skønnes at koste kr. 2.000,- inkl. moms. Udskiftning af 2 Veluxvinduer og 3 stk. 2 fagsvinduer skønnes at koste kr. 33.000,- inkl. moms.
Ad 3. Forbedringer:	Veluxvindue i litra B skønnes at være fra 2009, mens de øvrige vinduer skønnes at være ca. 30 år gamle. Der er ingen forbedringsværdi ved dørene, mens forbedringsværdien ved vinduerne skønnes at være 70 % eller kr. 23.000,- inkl. moms.
Ad 4. Terræn ligger over gulvniveau på sydsiden:	Terræn mod syd ligger 4 cm over gulvniveau i stuen og 19 cm over gulvniveau i soveværelse, og belægningen har et svagt fald ind mod huset, hvorfor der er risiko for opfugtning af den murede sokkel /fugtopstigning i ydervæggen.
Ad 4. Konklusion:	Der er risiko for fugtskader.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke nævnt i tilstandsrapporten, men burde være det.
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 4.1 Terrænfald burde anføres: K3. Gulvniveau er under terrænniveau mod syd. Note: Der er risiko for opfugtning af sokkel og den nederste del af ydervæggen.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Sænkning af terrænet med 5 -19 cm mod syd og etablering af fald væk fra bygningen i min. 1 m bred zone samt eftergåelse af det frilagte sokkelareal skønnes at koste kr. 15.000,- inkl. moms.
Ad 4. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Gulv i bryggers er sunket:	Gulvet i bryggerset er sunket op til ca. 3-4 mm ved ydervæggen i bryggerset, men gulvet er i øvrigt uden revner og løse klinker.
Ad 5. Konklusion:	Da revnen skønnes at være af ældre dato og i ro, kan udbedring ske ved at udskifte mørtelfugen mellem gulvet og sokkelklinkerne.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke nævnt i tilstandsrapporten, men burde være det.
Ad 5. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 6.1 Gulvkonstruktion/-belægning burde anføres: K1. Der er revne i fuge mellem gulv og sokkelklinker ved ydervæg i bryggers.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af fugen til ny elastisk fuge skønnes at koste kr. 2.000,- inkl. moms.
Ad 5. Forbedringer:	Der skønnes at være tale om 50% forbedring eller en forbedringsværdi på kr. 1.000,-.
Ad 6. Der er skader på gulv i stue og værelser på 1. sal:	Der er skader på bræddegulvet i 1. sals stue og 1. sals værelse på i alt 4 brædder.
Ad 6. Konklusion:	Brædderne er knækket og er enten for spinkle eller mangelfuldt understøttet og bør derfor udskiftes.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke nævnt i tilstandsrapporten, men burde være det.
Ad 6. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 7.2 Belægninger burde anføres: K2. 3 brædder er knækket i stuen på 1. sal og 1 bræt er knækket i værelset på 1. sal.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af de 4 brædder skønnes at koste kr. 1.500,- inkl. moms.
Ad 6. Forbedringer:	Da brædderne skønnes at være ca. 40 år gamle, er der tale om en 80 % forbedring eller en forbedringsværdi på kr. 1.200,-.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7. Der er revner i væg i bryggers og bad:	Der er revne i skillevæg og hjørne i badeværelse samt vandret revne i skillevæg i bryggers.
Ad 7. Konklusion:	Revnerne skønnes at være opstået efter etablering/ ombygning på grund af manglende forbandt og / eller manglende fugemørtel.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der under punkt 8.1 med karakteren K1 anført: "Indvendige vægge har revner i elementsamlinger/ pladesamlinger i stuen ved entreen", hvilket ikke er dækkende for nærværende skader.
Ad 7. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 8.1 Indvendige vægge burde anføres: K1. Der er revne i skillevæg og hjørne i badeværelse samt vandret revne i skillevæg i bryggers.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring med udfræsning, fugearmering og pudsning skønnes at koste kr. 5.000,- inkl. moms.
Ad 7. Forbedringer:	Da det ikke vides, hvornår vægge sidst er istandsat, skønnes der at være tale om 80 % forbedring eller en forbedringsværdi på kr. 4.000,-.
Ad 8. Der er fugtskjolder på skråvægge i stue og værelser på 1. sal.	Der er fugtskjolder på skråvægge på 1. sal. Skjolderne var tørre, og iflg. klager har der ikke været fugtindtrængning i hans ejertid.
Ad 8. Konklusion:	Skjolderne skønnes at skyldes tidligere skader ved skotrende eller tagbelægning.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad 8. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Punktet kunne være anført under punkt 9.2 Loftbeklædning: K0. Der er fugtskjolder på træbeklædning på skråvæg mod nord i 1. sals stue. Note: Konstruktionen var tør ved gennemgangen, og skjolderne skønnes at være af ældre dato.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 9. Der mangler styring på gulvvarme i litra B. Radiator i værelse er løs.	Der var ingen styring at se på fordelingsrørene til de 2 rum i fyrrummet, men den kunne være monteret i de pågældende rum. Der blev dog ikke fundet nogen telestater eller anden varmestyring. Radiatoren i soveværelset er ikke fastgjort forneden, men er dog fastgjort i beslag foroven.
Ad 9. Konklusion:	Det er i dag et krav, at varme skal kunne styres individuelt hvert rum, og da gulvvarmen er etableret i 1997, er installationen omfattet af dette krav.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Ingen. Den bygningssagkyndige skal ikke kontrollere hvordan, og om varmeinstallationer fungerer – kun om de er der, og om de evt. har skader. Endvidere skal den bygningssagkyndige ikke rykke i radiatorer for at se, om de er fastgjort overalt.
Ad 9. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.
Ad 9. Forbedringer:	Ingen.
Ad 9. Eventuelt:	Intet.