

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 10141

Besigtigelsesdato:	Tirsdag, d. 3. maj 2011, kl. 14.00
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers muremester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Gulvafløbsskål i bruseniché er indstøbt i forkert højde 2. Loftlem er utæt og uisoleret 3. Aftræk fra emhættet er skummet fast til taghætten 4. I vestgavlen er der tætnet med skum mellem spær og tagsten 5. Rådskeer i stern og underbeklædning over skydedørsparti mod syd 6. Rådskeer i bunden af skydedørsparti mod syd 7. Fuger mangler under vinduesparti mod sydvest ved forsænket stue 8. Elastiske fuger mellem udestuens glaselementer er nedslidte 9. Dæklister slutter ikke tæt til finérfyldningerne under udestuens glaspartier 10. Utæthed i tag over nederste stue
Klagers påstand:	Forhold 1 – 8 er bemærket i forbindelse med en teknisk revision af den udarbejdede tilstandsrapport og har enten ikke været omtalt i rapporten eller omtalt og behæftet med en forkert karakter. Forhold 9 er bemærket af KK's tømrer i forbindelse med en gennemgang af huset. KK's advokat har i brev af 16.03.2011 opgjort kravet for forhold 1-9 til kr. 33.782,50, incl. moms.

	Umiddelbart efter overtagelsen af ejendommen skete der en vandskade på loftet i den nederste stue som følge af utætheder i taget. Afhjælpningen er foretaget af KK's tømrer, der efterfølgende har fremsendt faktura på kr. 18.893,75, incl. moms for udbedringen. Beløbet er delt mellem KK, sælger og ejendomsmægler. KK's andel for forhold 10 er opgjort til kr. 7.131,25, incl. moms.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB har i sagens bilag gjort opmærksom på, at han "stort set er enig med teknisk revisor", men stiller spørgsmål ved, om opskumningen (pkt. 4) er udført efter besigtigelsen. BB forklarer, at forhold 5, 6, 7, 8 og 9 ikke har kunnet iagttages pga. snedække ved bygningsgennemgangen. BB forklarer, at der er foretaget en genbesigtigelse af ejendommen med henblik på udarbejdelse af en allonge, da snedækket forsvandt. Ved genbesigtigelsen deltog bl.a. KK's tømrer og ingen bemærkede revnede tagsten. BB anfører, at fine revner i mørkebrune betontagsten er vanskelige at se.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	5 grader, opholdsvej efter regn
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Gulvafløbsskål i bruseniché er indstøbt i forkert højde	Der er tilsyneladende lagt to ristrammer af metal ovenpå hinanden i gulvafløbet i brusenichen. Der ses en lille åbning og lidt ubeskyttet beton mellem rammerne.
Ad 1. Konklusion:	Gulvskålen bør spartles og forsegles med en smøremembran således at den bliver vandtæt.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke registreret af BB i tilstandsrapporten. Skaden burde have været medtaget i tilstandsrapporten med karakteren K3
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	KK's tømrer har i tilbud af 06.03.2011 tilbudt at udbedre forholdet for... kr. 437,50, incl. moms. Udgiften skønnes rimelig.
Ad 1. Forbedringer:	Der er ingen forbedringer forbundet med den nævnte skadesudbedring.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet forlig.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Loftlem er utæt og uisoleret	Loftlemmen er placeret i bryggerset, umiddelbart over vaskemaskine og tørretumbler. Lemmen er en simpel spånplade-konstruktion uden isolering eller tætning. Lemmen er skjoldet af kondens på bagsiden. Umiddelbart over og omkring lemmen er taglægter og overkanter på spær misfarvet hvidligt som tegn på opfugtning af kondens. Ved besigtigelsen måles stikprøvevist 8-10 % fugt i skjolder på taglægte og spær fjernt fra lemmen, mens der stikprøvevist måles 15-16% fugt i taglægter og spær omkring taglemmen.
Ad 2. Konklusion:	Loftlemmen er utæt og der sker en svag kondensdannelse i tagrummet. Loftlemmen udskiftes til en ny, isoleret og tæt loftlem.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K1. Forholdet burde have været bemærket i tilstandsrapporten med karakteren K3.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	KK's tømrer har i tilbud af 06.03.2011 tilbudt at udbedre forholdet for... kr. 2.625,00 incl. moms. Udgiften skønnes rimelig.
Ad 2. Forbedringer:	Hele omkostningen er en forbedring. Forbedringsværdien sættes til 2.625 kr.

Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet forlig.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Aftræk fra emhættet er skummet fast til taghætten	Samlingen mellem aftrækskanal fra emhætte og taghætten i taget er udført med bygningsskum. Materialet kan nedbrydes og blive fugtsugende, hvorfor det ikke må anvendes til dette formål.
Ad 3. Konklusion:	Taghætten og en del af aftræksrøret bør udskiftes til en ny med isoleret indsats. Alle rester af bygningsskum skal fjernes.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke registreret i tilstandsrapporten. Forholdet burde have været registreret i tilstandsrapporten med karakteren K3.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	KK's tømrer har i tilbud af 06.03.2011 tilbudt at udbedre forholdet for... kr. 1.875,00 incl. moms. Udgiften skønnes rimelig.
Ad 3. Forbedringer:	Der er ingen forbedringer forbundet med den nævnte skadesudbedring.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet forlig.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. I vestgavlen er der tætnet med skum mellem spær og tagsten	Langs brandgavlen mod vest er der mindre åbninger mellem mur og tagsten, der er tætnet med bygningsskum. Materialet kan nedbrydes og blive fugtsugende og må ikke anvendes til denne form for tætning.
Ad 4. Konklusion:	Skummet bør fjernes og inddækningen mellem brandgavl og tag eftergås og tættes.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke registreret i tilstandsrapporten. Forholdet burde have været registreret i tilstandsrapporten med karakteren K3.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	KK's tømrer har i tilbud af 06.03.2011 tilbudt at udbedre forholdet for... kr. 1.375,00, incl. moms. Udgiften skønnes rimelig.
Ad 4. Forbedringer:	Der er ingen forbedringer forbundet med den nævnte skadesudbedring.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet forlig.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Rådskeer i stern og underbeklædning over skydedørsparti mod syd	Huset er forsynet med indbyggede tagrender og udhænget er underbeklædt med brædder. Over skydedørspartiet mod syd mangler der ca. 3 meters alu-kapsel på sternen, hvilket bevirker at tagvandet på det pågældende sted kan løbe "bag om" tagrenden og ned i udhænget. Underbeklædningen er rådskeet.
Ad 5. Konklusion:	Inddækningen mellem stern og tagrende bør tætnes ved montering af nye alu-kapsler. Rådskeede brædder i stern og tagudhæng udskiftes.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke registreret i tilstandsrapporten. BB forklarer, at forholdet ikke kunne besigtiges pga. snedække, men at der ved en fejl ikke blev taget forbehold for dette. Forholdet burde have været registreret i tilstandsrapporten med karakteren K3.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	KK's tømrer har i tilbud af 06.03.2011 tilbudt at udbedre forholdet for... kr. 1.875,00 incl. moms. Udgiften skønnes rimelig.
Ad 5. Forbedringer:	Der er ingen forbedringer forbundet med den nævnte skadesudbedring.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet forlig.
Ad 5. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Rådskeer i bunden af skydedørsparti mod syd	Skydedørspartiet mod syd er opfugtet i bunden og der er en del råd i de nederste ca. 30 cm af træværket. Rådskeer kan ikke umiddelbart repareres på stedet. Skydedørspartiet måler ca. 240 cm (B) x 210 cm (H).
Ad 6. Konklusion:	Skydedørspartiet bør udskiftes med et nyt tilsvarende parti.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke registreret i tilstandsrapporten. BB forklarer, at forholdet ikke kunne besigtiges pga. snedække, men at der ved en fejl ikke blev taget forbehold for dette. Forholdet burde have været registreret i tilstandsrapporten med karakteren K2.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	KK's tømrer har i tilbud af 06.03.2011 tilbudt at udbedre forholdet for... kr. 19.970,00, incl. moms. Udgiften skønnes rimelig.
Ad 6. Forbedringer:	Det nuværende skydedørsparti er mangelfuldt vedligeholdt og placeret i et udsat miljø. Termoruden er produktionsstemplet den 06.02.2001. Restværdien sættes, jf. Skafor's levetidstabeller, til 20%. Forbedringsdele udgør således kr. 15.976 kr, incl. moms.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet forlig.
Ad 6. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7. Fuger mangler under vinduesparti mod sydvest ved forsænket stue	Under vinduesparti mod vest i stuen slipper den elastiske fuge. Fugen er placeret umiddelbart over terrassens fliseniveau og der er derfor risiko for fugtindtrængning. Fugen måler ca. 3,50 lb. meter.
Ad 7. Konklusion:	Den elastiske fuge bør udskiftes med en ny fuge.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke registreret i tilstandsrapporten. BB forklarer, at forholdet ikke kunne besigtiges pga. snedække, men at der ved en fejl ikke blev taget forbehold for dette. Forholdet burde have været registreret i tilstandsrapporten med karakteren K3.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	KK's tømrer har i tilbud af 06.03.2011 tilbudt at udbedre forholdet for... kr. 625,00, incl. moms. Udgiften skønnes rimelig.
Ad 7. Forbedringer:	Der er ingen forbedringer forbundet med den nævnte skadesudbedring.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet forlig.
Ad 7. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 8. Elastiske fuger mellem udestuens glaselementer er nedslidte	De elastiske fuger mellem udestuens glaselementer og de lodrette stolper slipper lidt i bunden. Fugerne er ikke tætte. I alt 10 fuger á ca. 2,40 meter, svarende til 24 lb. meter elastisk fuge.
Ad 8. Konklusion:	De elastiske fuger bør udskiftes.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke registreret i tilstandsrapporten. BB forklarer, at forholdet ikke kunne besigtiges pga. snedække, men at der ved en fejl ikke blev taget forbehold for dette. Forholdet burde have været registreret i tilstandsrapporten med karakteren K3.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	KK's tømrer har i tilbud af 06.03.2011 tilbudt at udbedre forholdet for... kr. 1.875,00, incl. moms. Udgiften skønnes rimelig.
Ad 8. Forbedringer:	Der er ingen forbedringer forbundet med den nævnte skadesudbedring.
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet forlig.
Ad 8. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 9. Dæklister slutter ikke tæt til finérfyldningerne under udestuens glaspartier	Under udestuens vinduespartier er der monteret fyldninger af finérplader med små, lodrette spor. I bunden er der monteret alulister og gummiprofilen på disse gaber ganske lidt, hvor denne krydser disse lodrette spor.
Ad 9. Konklusion:	Det er korrekt at der teoretisk er risiko for vandindtrængning, men der ses ingen skader eller tegn på skader. Der bør derfor ikke foretages særlig afhjælpning udover en almindelige, løbende vedligeholdelse af det udvendige træværk.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke registreret i tilstandsrapporten og bør ikke medtages i en sådan. Der er derfor ikke begået nogen fejl eller forsømmelse.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	KK's tømrer har i tilbud af 06.03.2011 tilbudt at udbedre forholdet for... kr. 3.125,00, incl. moms. Udgiften skønnes rimelig, men overflødig.
Ad 9. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet forlig.
Ad 9. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 10. Utæthed i tag over nederste stue	KK oplyser, at der kort tid efter overtagelsen trængte vand ind gennem taget ved den nederste stue, angiveligt gennem tagsten med fine revner. Tagdækningen over denne forsænkede del af stuen er udført som en paralleltagskonstruktion og kan ikke besigtiges fra bagsiden. Det kan derfor ikke umiddelbart konstateres, hvor på tagfladen vandet trænger ind. Forholdet er udbedret ad 2 omgange, først som en midlertidig og sener som en endelig reparation. Skaden kan derfor ikke besigtiges. BB oplyser, at der ved besigtigelsen var snedække på taget og at der derfor blev taget et forbehold for taget i tilstandsrapporten. Da sneen var smeltet foretog BB en genbesigtigelse af ejendommen mhp at udarbejde en allonge om tagets tilstand. Ved denne genbesigtigelse deltog KK's tømrer. Hverken BB eller KK's tømrer bemærkede fine revner i de mørkebrune betontagsten. Skaden var opstået og udbedret inden den efterfølgende tekniske revision af tilstandsrapporten.
Ad 10. Konklusion:	Skaden er udbedret og den valgte løsning skønnes rimelig i forhold til det beskrevne skadesbillede. Fine revner i den pågældende mørkebrune betontagsten er i praksis umulige at opdage fra en stige ved tagfoden ved en visuel besigtigelse, hvor der udvises en professionel omhu.

	Skaden må derfor betragtes som en skjult fejl.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten og BB har næppe haft mulighed for at konstatere skaden. BB skønnes derfor ikke at have begået fejl.
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Forholdet er udbedret og KK's tømrer har fremsendt faktura på i alt kr. 18.893,75, incl. moms. Beløbet skønnes rimeligt. KK oplyser, at omkostningen er delt mellem KK, sælger og ejendomsmægler. KK har selv afholdt kr. 7.131,25, incl. moms.
Ad 10. Forbedringer:	Der er ingen forbedringer forbundet med den nævnte skadesudbedring.
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet forlig.
Ad 10. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.