

SKØNSERKLÆRING

J.nr.10150

Besigtigelsesdato:	Torsdag d. 16-06-2011 kl. 13.00
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Træfiberplader bag facadebeklædning 2. Ustabil ydervægskonstruktion i anneks - og mellembygningen. 3. Mangelfuld opbygning af gulvafløb. 4. Manglende tætning ved bruserummets blandingsbatteri i badeværelse i anneks. 5. Gulvfliser med manglende vedhæftning. 6. Skader i bruseniche ved entré. 7. Manglende udvendig tætning omkring vinduer og døre. 8. Loftsbeklædning i anneksbygning.
Klagers påstand:	KL mener ikke, at den bygningssagkyndige har beskrevet ovennævnte forhold i tilstandsrapporten, og at rapporten derfor ikke beskriver bygningen reelle tilstand.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS havde generelt ingen/få kommentarer, og havde svært ved at genkende ejendommen, da der er udført ombygning siden besigtigelse d. 18-11-2008. Mht. ydervæggens opbygning oplyser BS dog, at konstruktionen er lukket og ikke mulig at registrere uden destruktive indgreb.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Let skyet, let vind, ca. 20°
Øvrige forhold:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Træfiberplader bag facadebeklædning. Udvendig bræddebeklædning er monteret direkte mod træfiberplade uden bagvedliggende ventilation. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapport.	Facadebeklædning er opbygget som lodret "1 på 2" bræddebeklædning (bræddebeklædning bestående af to lag, hvor inderste brædder er opsat med mellemrum, der dækkes af de yderste brædder). Det kunne, hvor der var tilstrækkelig frihøjde mellem terræn og facadebeklædning, ses at inderste lag brædder er monteret direkte mod træfiberplade.
Ad 1. Konklusion:	Ved lodret 1 på 2 bræddebeklædning kan ventilationsspalten normalt udelades pga. træets ringe diffusionsmodstand og de naturligt forekomne hulrum. Som underlag anvendes f.eks. asfaltimpregnerede træfiberplader. Det er ikke umiddelbart muligt, uden destruktive indgreb, at konstatere hvilken type træfiberplade der er anvendt bag bræddebeklædning.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BS vurderes ikke at have begået fejl ved ikke at beskrive forholdet nærmere.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ved <u>eventuel</u> etablering af ventilationsspalte bag facadebeklædning demonteres denne, der monteres vindspærre og afstandslister, hvorefter der monteres ny beklædning. Kr. 125.000,- (inkl. stillads og bortskaffelse af affald)
Ad 1. Forbedringer:	Ved udskiftning af 23 år gammel facadebeklædning vurderes forbedring at udgøre 60 % Kr. 75.000,-
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2. Ustabil ydervægskonstruktion i anneksbygningen og mellembygningen. Synlige tegn på ustabilitet er ikke nævnt i tilstandsrapport.	Flere steder kunne konstateres revnede og løstsiddende vægfliser/fuger på indervægge og bagmure i anneks – og mellembygning (bryggers/spa-rum).
Ad 2. Konklusion:	Revnedannelser skyldes manglende eller mangelfuld vindafstivning i ydervægge og/eller tagkonstruktion. Forholdene vurderes ikke at have udviklet sig nævneværdigt siden BS besigtigelse.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	BS har i pkt. 3.6 <i>indvendige vægge</i> noteret: <i>Gavl mod syd i spa-rum skrider ud, således fuger revner op til 2 cm. Karakter UN</i> <i>Note: Årsag og omfang bør klarlægges.</i> BS har beskrevet forholdet korrekt, men burde dog henvise til øvrige revner, som alle indikerer tegn på ustabilitet i ydervægskonstruktion.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ydervæggen er opbygget som træskellet med udvendig bræddebeklædning og, iht. KL, porebetonvægge i bagmur. I bygninger med tagpap udgør underlag for tagpap normalt helt, eller delvist vindafstivningen. Samtidig kan vindspærre, udført i plademateriale, i ydervægge (i dette tilfælde træfiberplade) indgå som del af vindafstivningen. Vindafstivning kan evt. forbedres med trækbånd (skråbånd) som monteres på træskellet. Udvendig beklædning demonteres på to facader, trækbånd indfældes i eksisterende træfiberplade, og der monteres ny beklædning. Kr. 55.000,-
Ad 2. Forbedringer:	Ved udskiftning af 23 år gammel facadebeklædning vurderes forbedring af <u>facadebeklædning</u> at udgøre 60 % Kr. 21.000,-
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser	Ingen
Ad 2. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Mangelfuld opbygning af gulvafløb i toilet og bruserum samt i bryggers. Ikke anført i tilstandsrapport.	I omtalte rum kunne der, ved løft af gulvafløbsrist, ses synlig betonkant mellem afløbsrist/ramme og afløbsskål.
Ad 3. Konklusion:	Betonkant mellem afløbsskål og rist medfører risiko for fugtskader i tilstødende vægge og gulve, samt evt. tæring på indstøbte stålrør. Forholdene er let tilgængelige og burde være noteret i tilstandsrapport.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	BS har ikke noteret forholdet i tilstandsrapport.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	I tilfælde hvor det er nødvendigt at tilpasse rammehøjden, skal monteres/limes VA-godkendt forhøjelsesramme ovenpå afløbsskålen. Forhøjningsrammen skal være beregnet til anvendelse sammen med anvendte gulvafløb. Fuger omkring rammer opskæres, rammer demonteres, montering af forhøjelsesrammer, montering af nye rammer, og fugning omkring rammer med fugemasse som ekst. Kr. 7.500,-
Ad 3. Forbedringer:	Ingen
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Manglende tætning ved bruserummets blandingsbatteri i badeværelse i anneks.	Ved blandingsbatteri i bruserum kunne konstateres mangelfuld tilskæring af vægfliser, og manglende tætning omkring rørgennemføring.
Ad 4. Konklusion:	Forholdet medfører risiko for vandindtrængning i vægge og gulv. Forholdet er let tilgængelig og burde være nævnt i tilstandsrapport.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	BS har ikke noteret forholdet i tilstandsrapport.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af fliser omkring blandingsbatteri, samt fugning omkring rør med elastisk fugemasse. Kr. 2.500,-
Ad 4. Forbedringer:	Ingen
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 4. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 5. Gulvfliser med manglende vedhæftning. Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapport.	Der kunne, ved at banke på gulvklinkerne, konstateres klinker med manglende vedhæftning i: a) Køkken – 4 stk. b) Bad/toilet – 5 stk., heraf 2 med revnedannelse. c) Entre – 3 stk. d) Herudover kunne konstateres tværgående sætningsrevne, samt en revnet flise foran yderdør ved entre.
Ad 5. Konklusion:	Fliser med mangelfuld vedhæftning samt mindre revnedannelse skønnes grundet mangelfuld lim udfyldning ifm. udførelsen. Sætningsrevne ved yderdøre opstår typisk i overgangen mellem sokkel og betongulv, fordi soklen og gulvet bevæger sig i forhold til hinanden. Forholdene vurderes ikke at have udviklet sig siden BS besigtigelse, og burde derfor være nævnt i tilstandsrapport.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Forholdene er ikke nævnt i tilstandsrapport.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Fuger omkring fliser med mangelfuld vedhæftning/ limning opskæres, fliser demonteres og nedlægges i nyt limlag. Kr. 2.000,- Udskiftning af beskadigede fliser i bad/toilet, og flise foran yderdør. Kr. 2.500,- Opskæres af revnet fuge ved yderdør, og ilægning af ny og elastisk fuge som kan optage gulvets bevægelser. Kr. 1.000,-
Ad 5. Forbedringer:	Ingen
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser	Ingen
Ad 5. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 6. Skader i bruseniche i badeværelse ved entré.	Det kunne konstateres at 3 vægfliser ved gulv har revnedannelser, samt at der i væghjørner var begyndende fugesvigt.
Ad 6. Konklusion:	Forholdene skønnes ikke at have udviklet sig nævneværdigt siden BS besigtigelse.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Revneede vægfliser og defekte fuger er ikke nævnt i tilstandsrapport, hvilket de burde, da forholdet medfører risiko for fugtindtrængning i gulv og tilstødende vægge. Herudover kan forholdet, afhængig af anvendte rørtype, medføre tæring på indstøbte rør.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Defekte fliser udskiftes. Kr. 2.500,- Fuger udskiftes Kr. 1.500,-
Ad 6. Forbedringer:	Udskiftning af defekte fliser udgør ingen forbedring. Levetid for elastiske fuger er 5 - 10 år. Ved udskiftning af fuger vurderes forbedring at udgøre 60 % Kr. 900,-
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 6. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7. Manglende udvendig tætning omkring vinduer og døre.	Fuger om vinduer og døre var udskiftede/repareret ved besigtigelsen.
Ad 7. Konklusion:	Det var ikke muligt at konstatere hvorvidt fugning var udført ved BS besigtigelse.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	KL oplyser at der ikke var udført fugning omkring vindue i gavltrekant mod syd, og at forholdet ikke er nævnt i tilstandsrapport. Fuger skal afsluttes udvendig med elastiske fuger, eller med asfalt imprægneret fugebånd for at forhindre fugtindtrængning i ydervæggen <i>BS har, i pkt. 3.2 Beklædninger, noteret at beklædningen flere steder, især mod syd og øst, er nedbrudt, karakter K2.</i> <i>Det skønnes at der er sammenhæng mellem manglende fugning omkring gavlvinduet mod syd og opfugtning/nedbrydning i underliggende ydervæg,</i>
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Fugning med elastisk fugemasse, eller montering af asfaltimp. fugebånd omkring gavlvindue mod syd. Kr. 1.500,- Udskiftning af alle fuger omkring vinduer og døre Kr. 9.500,-
Ad 7. Forbedringer:	Ved ilægning af manglende fuge er der ingen forbedringer. Ved udskiftning af alle fuger vurderes forbedring at udgøre 60 % Kr. 5.700,-
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 7. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 8. Loftsbeklædning i anneksbygning er "plastbrædder" som ikke overholder brandkravet til loftbeklædning.	Skråvægge/loftbeklædning udført med "profilbrædder" i PVC. Beklædningen er udført og ligner et traditionelt profilbræddeloft, blot opbygget i PVC plader med indvendige lameller (hulrum), tykkelse ca. 10 – 15 mm. Loftbeklædningen overholder ikke kravet til kl. 2 beklædning.
Ad 8. Konklusion:	BS har, på tidspunkt for besigtigelse, eftersat lofter fra gulv i stueplan, hvorfra det ikke umiddelbart er nemt at se forskel på loftbeklædning i udført i PVC, og loftbeklædning i traditionelle profilbrædder (træ).
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapport. BS har sandsynligvis vurderet at loftbeklædning var udført i træ, og derfor ikke kontrolleret denne ifm. besigtigelsen.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Demontering af eksisterende loft, opsætning af nyt træloft, Kr. 30.000,- (inkl. bortskaffelse af affald)
Ad 8. Forbedringer:	Ingen
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 8. Eventuelt:	-