

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 11014

Besigtigelsesdato:	Den 17 maj 2011
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 murermeister xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

1. Rør installation i lille toilet ved entre.
2. Afløbsinstallation i lille toilet ved entre.
3. Skrukke fliser i lille toilet ved entre.
4. Utæt afløbsinstallation i kælder under lille toilet ved entre.
5. Nedlagt oiletank i kælder.
6. Manglende afløb fra overtryksventil.
7. Afløbs installation i badeværelse i kælder.
8. Skrukke fliser på vægge i bruseniche i kælder.
9. Hul i flise i bruseniche i kælder.
10. Knækkede fliser i badeværelse i kælder.
11. Afløbsinstallation i stort badeværelse på 1. sal.
12. Skrukke fliser på gulvet i badeværelse på 1. sal.
13. Organisk materiale som aftrækskanal på 1. sal.
14. Ulovlig gulvafløb i bruseniche på 1. sal.
15. Skrukke fliser på vægge i bruseniche på 1.sal.
16. Rørgennemføringer i bruseniche i badeværelse på 1.sal.
17. Utæt afløbsinstallation under vask i badeværelse på 1.sal.
18. Forskellige fliser i badeværelse på 1 sal.
19. Punkterede termoruder i stueplan.
20. Revnedannelser i murværk i carport mod nordvest.
21. Begyndende nedbrydning af sterne på carport og udhus.
22. Revnedannelser i murværk mod nordvest.
23. Belægninger for tæt på murværk mod sydvest.

	24. Revnedannelse i murværk mod sydvest. 25. Nedbrudte gummifuger. 26. Revnedannelse i murværk mod sydøst. 27. Revnedannelse af murværk i overdækket gang mod sydøst. 28. Begyndende nedbrydning i glaslister ved vinduesparti mod sydøst. 29. Revnedannelse og løst sokkelpuds mod nordøst. 30. På nordøst facaden kan der konstateres 7 større revnedannelser. 31. Revnede mørtelfuger omkring vinduer mod nordøst. 32. Revnedannelser i murværk ved skur mod nordøst. 33. På taget er der på vægstykket over carport revnedannelser i m murværket ved niveauspring på taget.
Klagers påstand:	Køber flyttede ind i huset ca. 1 år efter købet. Det viste sig, at der var en del forhold, som ikke var nævnt i tilstandsrapporten, – de fik udført og har betalt for en rapport ved xx for at få overblik m.v. i husets tilstand.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Undertegnede orienterede køberne om hvordan dette huseftersyn skulle gribes an, og sammen med køberne er alle 32 punkter i ovenfor nævnte rapport eftersat, fotograferet m.v..
Vejret på besigtigelses tidspunktet:	Overvejende tørt i perioder dog lidt regn.
Øvrige forhold:	Køberne udleverede nogle tegninger – kopi i A4 ud fra større tegning. Tegningen viser facaderne, planerne og snit i lille måleforhold.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Rør installation i lille toilet ved entre. Ad. 3. Skrukke fliser i lille toilet ved entre. Ad. 17. Utæt rør installation under vask i badeværelse på 1. sal.	Ad. 1. Plastrør simpelt/løst monteret i tilstødende stålmuffe. Klud indlagt i skabet for at samle fugt. Ingen følgeskader på skabet. Ad. 3 Se afsnit - fejl og forsømmelser. Ad. 17 Plastafløbsrør fra vaskens overløbsåbning i lidt utæt samling med vaskens afløbsrør. Ingen følgeskader ved skabet.
Ad 1 + 17. Konklusion: Ad. 3. Konklusion:	Ad 1 + 17 Begge forhold er under manglende vedligeholdelse, der blot skal en ny pakning og noget tætningsmasse til. Ad. 3 Forholdet udgår af det videre arbejde.
Fejl og forsømmelser: Ad. 1 + ad 3	Ad.1 Forholdene ikke nævnt i TR Ad. 3 Bagatelagtige forhold som ikke skal nævnes i en tilstandsrapport
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	kr. 650 – da de fleste personer selv kan udføre denne reparation.
Ad 1. Forbedringer:	Normal vedligeholdelse.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen drøftelser om forlig.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2 + 7 + 11. Afløbs installation (gulvafløb) i lille toilet ved entre.	Porøs/usikker betonstøbning mellem afløbsskål og gulv.
Ad. 4 Utæt afløbsinstallation i kælder under lille toilet ved entre.	Grå aftegn af kalk/smuds på plast afløbsrørene, ingen fugt eller følgeskader. Vi lod vandet løbe gennem installationerne i toilettet ovenover, hvorefter ganske lidt vand trak ud ved samlingerne.
Ad 2 + 4 + 7 + 11. Konklusion:	Vedr. ad. 2+7+11 Vigtigt at udbedre ved afløbsskålene - efter regler med forings ringe. Vedr. ad. 4 Forholdet delvist under manglende vedligeholdelse. Ud fra vurdering - har tidligere ejer ikke ment der var problemer i det, da andre bygningsdele ikke blev opfugtet/beskadiget.
Ad 2 + 4 + 7 + 11 Fejl og forsømmelser:	Forholdet skulle være registreret i TR med K3 for ad. 2 + 7 + 11. Vedr. ad. 4 – så er de grå aftegn på rørene, indikationer på at noget er eller har været utæt. BS kunne have undersøgt nærmere ved installationerne i toilet ovenfor eller forhørt sig ved sælger – så havde han svaret.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ombygning af afløbsskålene + at eftergå diverse samlinger, tætnes m.v. kan ud fra erfaring/skøn udføres for kr. 9000.
Ad 2. Forbedringer:	Ingen forbedringer forbundet med den beskrevne skadesudbedring.
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 5. Nedlagt olietank i kælder.	Ad. 5 Tanken er i pæn stand og tømt for olie, hvilket vi fik bevis for ved at løsne ventilen i bunden. Påfyldningsstudsens ovenpå tanken var tilstoppet med isoleringsmateriale.
Ad. 6 Manglende afløb fra overtryksventil.	Ad. 6. Gummiplastslange ført til plast afløbsrør og videre til et stålrør. Tæt ved ses en ventil med muffe i bunden.
Ad 5 + 6. Konklusion:	Ad. 5. Ingen tegn på eller risiko for at der opstår problemer med olietanken Ad. 6. Efter skøn skal der ikke gøres noget, varme anlægget fungerer, og der er ingen aftegn af fugt på rørdele, væg eller gulv.
Ad 5 + 6. Fejl og forsømmelser:	Den byggesagkyndige har ikke fundet anledning til at notere om de forhold, hvilket skønnes at være ok.
Ad 5 + 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen omkostninger – tanken kan blot blive stående og varme anlægget fungerer.
Ad 5 + 6. Forbedringer:	Ingen forbedringer.
Ad 5 + 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet forlig.
Ad 5 + 6. Eventuelt:	Køberne oplyste, at de først har åbnet døren til rummet efter indflytning.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 8. Skrukke fliser på vægge i bruseniche i kælder.	Ad. 8 Hult under ca. 19 stk. vægfliser. Ingen af dem sad løse og fugerne omkring var ok, og på den anden side af væggen ingen indikationer på at noget er galt. Fliserne var malet i lys farve - ved en lille afskalning kunne man se at fliserne er grønne.
Ad. 9. Hul i flise i bruseniche i kælder.	Ad. 9. Skade på 1 stk. vægflise med mindre åbning til bagvedliggende.
Ad. 10. Knækkede fliser i badeværelse i kælder.	Ad. 10. Hårfin revne gennem flere vægfliser i området til højre for vasken/spejlet.
Ad. 12. Skrukke fliser på gulvet i badeværelset på 1. sal.	Ad. 12. Jævnt fordelt er fliserne udlagt med hult/manglende vedhæftning. Fugerne omkring ser tætte ud, og ingen tegn på følgeskader.
Ad. 15. Skrukke fliser på vægge i bruseniche på 1. sal.	Ad. 15. Hult i mindre grad og fugerne omkring fliserne er ok. Fliserne/væggen er blevet malet.
Ad. 18 Forskellige fliser på badeværelse på 1. sal.	Ad. 18. Et lille felt ca. 50x50 cm af anden type gulvfliser end i resten af rummet. Køber oplyste at da de så huset var der placeret et bord m.v. dette sted.
Ad 8. Konklusion:	Det skal oplyses at rummene fremstår ca. som oprindeligt, og derved i almindeligt slid i forhold til ca. 39 års brug. Ingen indikationer på at det vil være uklogt at benytte rummene. Det er dog vigtigt at eftergå og udbedre få steder. Arbejdet bør gøres samtidig udbedring af gulvafløb m.v..
Ad 8 + 9 + 10 + 12 + 15 + 18. Fejl og forsømmelser:	BS har delvist beskrevet om de forhold, dog utilstrækkeligt. Normalt gives k1 til k2 for mindre defekt + skrukke gulvfliser og vægfliser i område udenfor vådcone.

	K3 gives hvis skader på gulv og væg i vådcone/bruseniche, hvilket skulle være benyttet i dette tilfælde. Sandsynligheden for fugtvandring og dermed skader på andre bygningsdele, vurderes som ret lille.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Kr. 14.000 vil være tilstrækkeligt til at udføre forbedrende tiltag ved gulv- og vægfliser i omtalte rum.
Ad 8. Forbedringer:	Ovenfor nævnte pris er som reparation.
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 13. Organisk materiale som aftrækskanal	2 stk. lettere tilsmudsede aftrækskanaler i bad ved stueplan. Nærmere undersøgelse viste ikke tegn på råd eller fugtskader i kanal eller loft.
Ad 13. Konklusion:	Forholdet er vanskeligt umiddelbart at se for BS. Normalt er kanalerne af eternit eller plast. I dette tilfælde har BS været i den tro at kanalen er af eternit. Kanalen har kunnet holde/været brugbar i 39 år.
Ad 13. Fejl og forsømmelser:	Forholdet skønnes at være i orden i forhold til BS.
Ad 13. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Xx Forsikring markere sig med omkostning på kr. 2843 til nyt rør/indsats af stål.
Ad 13. Forbedringer:	Ingen særlig forbedring/værdi ved at indsætte nyt rør.
Ad 13. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet forlig.
Ad 13. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 14. Ulovligt gulvafløb i bruseniche på 1. sal. Ad. 16. Rør gennemføringer i brusenichen i badeværelse på 1 sal.	Ad. 14 Gulvafløbet er af samme type som det man ser i badekaret ved siden af. Afløbet er fint indbygget i gulvet og fugen omkring er tæt. Ad. 16. Røret er pænt og solidt indbygget i væggen under blandingsbatteriet. Ingen studs til bruseslange som man normalt ser i undersiden af blandingsbatteriet.
Ad 14. Konklusion:	Ad. 14. I de nye afløbsnormer er der direkte krav til gulvafløbstype m.v. – tidligere var det på et mere løst grundlag, hvor den autoriserede vvs mester havde ansvaret – dette hus er bygget i perioden "tidligere". Ad. 16. Omtalte type blandingsbatteri er udgået af produktion, kan også indsættes i perioden "tidligere".
Ad 14 + 16. Fejl og forsømmelser:	Ad. 14. BS skulle have bemærket hvilken type gulvafløb der var anvendt m.v.. I note kunne være skrevet, sælger oplyste, at gulvafløbet har fungeret fint i 39 år. Ad. 16. BS skulle have bemærket forholdet – evt. blot med K0 da denne samling har kunnet holde i mange år, måske siden huset blev bygget.
Ad 14 + 16. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ad. 14 - nyt gulvafløb indbygges = 4500 kr. Ad. 16 - Hvis ombygning af installation og køb af nyt blandingsbatteri = 4900 kr.

Ad 14 + 16. Forbedringer:	Naturligt at renovere rummet i nær fremtid. Ovenfor nævnte overslag vil således udgøre en naturlig del af moderniseringen.
Ad 14 + 16. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet forlig.
Ad 14 + 16. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 19. Punkterede termoruder i stueplan.	Ad. 19 2 små termoruder indbygget direkte i murfalsen med elastisk fugning omkring ruderne. Det yderste glas på begge termoruderne sidder løst, og man ser ganske lidt smuds inde i termoruderne.
Ad. 25. Nedbrudte gummifuger.	Ad. 25 Fugeslip ved elastiske fuger omkring de 2 ovenfor nævnte termoruder.
Ad. 31 Revnede mørtelfuger omkring vinduer mod nordøst.	Ad. 31 Punktet udgår da køber har indsat 2 nye vinduer dette sted. Der var ikke fuget/færdiggjort i forbindelse med dette arbejde. Undertegnede gav besked på at det bør gøres hurtigst muligt, så man undgår følgeskader på underliggende mur.
Ad 19 + 25. Konklusion:	Ad. 19 Termoruderne og fugerne skal fornyes, særlig vigtigt med fugerne, da der ellers kan opstå følgeskader.
Ad 19 + 25. Fejl og forsømmelser:	Det er ca. 3 år siden at BS udførte huseftersynet – man kan derfor ikke med sikkerhed sige, at man dengang kunne lokalisere de løstsiddende glas + fugeslippet.
Ad 19 + 25. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Termoruderne er ældre end det som er registreret i levetidsregler. Da der ikke er karme omkring de 2 termoruder, så vil de blive udskiftet samtidig

	med ruderne. Forholdet er under almindelig vedligeholdelse, hvilket medfører at der ikke indsættes prisoverslag.
Ad 19 + 25. Forbedringer:	Forhold under almindelig vedligeholdelse.
Ad 19 + 25. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet forlig.
Ad 19 + 25. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 8. Revnedannelser i murværk ved carport. Ad. 22. Revnedannelser i murværket mod nordvest. Ad. 23. Belægninger for tæt på murværk mod sydvest. Ad. 24. Revnedannelse i murværket mod sydvest. Ad. 30. På nordøst facaden kan der konstateres 7 større revnedannelser.	Ad. 8 + 22 + 23 +24 + 30 På alle ydermure er der lokaliseret fugerevner i større og mindre grad. Kun ganske få stenskader. Ad. 23 Flisebelægningen på terrassen ligger i niveau ca. 3 cm under gulvene. Ingen indikationer på at der er problemer ved det. Ingen overfladebrønd på terrassen. Ad. 24 Til højre for terrassedøren er muren revnet og det gennem 4 kalksandsten.
Ad 8. Konklusion:	Man ser stort set altid revneforløb gennem fugerne i murværk af kalksandsten. Årsagen er stenenes glatte overflade, sammenholdt med at fuger og sten udvider sig uens under varme og kulde påvirkning. Samtlige ydermure udfuges med cementmørtel hvor der er revner og nogle få nye sten indsættes. Påregne at fugerne skal vedligeholdes, så murens overflade holdes tæt.

	Ad. 23 Under terrænfald kunne BS have noteret manglende overfladebrønd ved større flisebelagt terrasse, og noteret at terrassen kun ligger ca. 30 mm under gulvene. Da terrænet syd for huset ligger meget lavere, så kan behovet for overfladebrønd være i mindre grad.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	BS har delvist skrevet om de forhold, dog til en vis grad utilstrækkeligt. Forholdene placeres i niveau k1 til k2 – da der stedvis er risiko for, at fugt kan trænge ind og give følgeskader på ydermurene.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ud fra vurdering kan 2 murersvende på 2 dage, eftergå og udbedre omtalte skader. Dertil skal tillægges omkostninger til lift eller noget stillads. Materialerne er stort set kun noget cementmørtel. Samlet omkostning ud fra vurdering kr. 13.500 - da BS har omtalt skaderne delvist så er halveres beløbet til kr. 6750 Ny overfladebrønd med afløb til faskine i lavere område – afsat kr. 8.000 - omlægning af terrassefliserne + andre forhold er ikke medtaget i overslaget.
Ad 8. Forbedringer:	Ovenfor nævnte er reparation.
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 24 Revnedannelser i murværket mod overdækket indgang mod sydøst. Ad. 27 Revnedannelser i murværket mod sydvest.	Ad. 24 + 27 Den sydvestlige del af huset er tilbygget og ombygget. Stuen er forlænget med 2,5 til 3 m. I facaderne og soklerne ser man tydeligt samlingen/støbeskellet og tydelig fugerevner i facaden dette sted – dog mest udtalt/udsat for vejrlig på den vestlige facade. Flere større/noget åbne fugerevner i de områder. På vestfacaden spændte vi en snor ud fra terrassedøren til alrummet i vandret flugt hen til det sammenbyggede sted – derfra videre til hushjørnet mod sydvest. Hushjørnet ligger i gennemsnit ud fra 2 målinger 24 mm lavere. Forsøg med at udføre lignende kontrol ved den østlige facade til stuen viste at muren var vandret. Der er dog en vandret revne i soklen som efter vurdering er af en mindre sætning.
Ad 24 + 27. Konklusion:	Hvad er så årsagen til at det ene hushjørne liggere lavere, er der forhold andre steder i huset som kan give svar: stuens gulv blev besigtiget fra forskellige vinkler, og der blev gået rundt på hele gulvet. Alle møbler og inventar stod solidt og pænt og gulvet var solidt. Mindre skævhed ved loftfladen giver ikke svar på spørgsmålet, og der er ingen revner i bagmurene. Da man ikke ser sætninger/revner i den sydvendte sokkel, så er vurderingen, at hushjørnet/soklen er for lavt afsat, og murersvendene har ikke sikret sig, at det nye murværk kom i vandret plan med den tilstødende vestfacade. Efter vurdering har der været en mindre sætning ved tilbygningen, som vurderes at

	være i ro – der skal dog påregnes vedligeholdelse på ydermuren. Ser man på huset fra afstand så er omtalte ikke særlig synligt, og man kan f.eks. ikke komme til at stå ved det sydvestvendte hushjørne og besigtige muren p.g.a. terrænforskydning og læmure.
Ad 24 + 27. Fejl og forsømmelser:	BS har delvist skrevet om de forhold, dog ikke tilstrækkeligt, han skulle have markeret sig i retning af det som er nævnt ovenfor.
Ad 24 + 27. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostninger er delvist medregnet i overslaget ved omtale om øvrige ydermure. Man kan tillægge kr. 5000 til udfugning og vedligeholdelse i de områder.
Ad 24 + 27. Forbedringer:	Reparation derfor ingen forbedring.
Ad 24 + 27. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet forlig.
Ad 24 + 27. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 29. Revnedannelse og løst sokkelpuds mod nordøst.	Stedvis svindrevner – ca. 9 stk. Ud fra vurdering er det kun i sokkelpudslaget. Hvis man slår på sokkelpudset kan der spores lidt hult, overvejende kun i området ved gasmåleren.
Ad 29. Konklusion:	Forholdet er bagatelagtigt.
Ad 29. Fejl og forsømmelser:	BS skriver – enkelte revner i sokkelpuds. Dog kunne BS have markeret bedre, hvor revnerne var, og beskrevet bedre om de forhold.
Ad 29. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Se ovenfor 0 kr.

Ad 29. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 29. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet forlig.
Ad 29. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 21. Begyndende nedbrydning i sterne på carport og udhus.	Lidt råd ved udhænget til de 2 hushjørner mod gade. Samling ved tagpaptagets afslutning, ud for det ene hushjørne, var ikke svejset/utæt, hvilket er en del af årsagen til rådskaden.
Ad 11. Konklusion:	Vigtigt at udbedre på taget. Sternbrædderne er ikke så medtaget at de ikke kan males op og benyttes en tid endnu.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	BS kunne have registreret de forhold..
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Tømrerarbejde Kr. 4800 til arbejdet med udhænget – tømrerne udbedrer taget samtidig..
Ad 11. Forbedringer:	Reparations arbejde.
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet forlig.
Ad 11. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 28. Begyndende råd i glaslister ved vinduesparti mod sydøst.	Lidt råd i bunden af ca. 2 glaslister.

Ad 28. Konklusion:	Forholdet er af manglende vedligeholdelse – der er ikke malet vinduer fra købsdato ca. oktober 2008 til der klages i uge 27, 2010.
Ad 28. Fejl og forsømmelser:	Ud fra skøn - har omtalte skader ikke været synlige da BS den 22.5.2011 udførte huseftersynet.
Ad 28. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostningerne er ganske små/bagatelagtige og køber må selv bekoste ubedringen.
Ad 28. Forbedringer:	Almindelig vedligeholdelse.
Ad 28. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet forlig.
Ad 28. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.