

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 11015

Besigtigelsesdato:	28. juni 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:	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

1. Råd i tagkonstruktion.
2. Manglende "underlimning" af parketgulv.
3. Manglende vådrumssikring.
4. Facaden.
5. Afdækning af murkronen. Både på huset og på skelmuren.

Klagers påstand:	<u>Ad 1. Råd i tagkonstruktion.</u> (Forholdene er udbedret). Punktet er ikke nævnt i tilstandsrapporten, det burde det være. Der manglede ventilation i taget. Forholdet burde være opdaget ved nedtagning af spot, hvorved det kunne konstateres at dampspærren var ødelagt ved gennembrydningerne. Der var ikke isoleret omkring lysninger til ovenlys. Forsikringen har dækket dette punkt. <u>Ad 2. Manglende "underlimning" af parketgulv.</u> (Forholdet er udbedret i værelset). Punktet er ikke nævnt i tilstandsrapporten, det burde det være. Forholdet burde være opdaget ved at gulvet i tilbygningen nogle steder "klikker" når man går på det, samt at samlingerne nogle steder er "gledet" fra hinanden i parketstavene. Forsikringen har dækket udbedring i værelset. <u>Ad 3. Manglende vådrumssikring.</u> (Forholdet er udbedret). Punktet er ikke nævnt i tilstandsrapporten, det burde det være. Forholdet blev opdaget i august 2010 i forbindelse med vandskade fra gulvafløb i kælderen. Derved opdagede man at der manglede membran bag vægfliser i bruseområde og at der om underlag for vægfliserne var anvendt forkerte gipsplader. På dette grundlag blev det besluttet at aftage en vægflise i hver af de 2 andre brusere i stueetagen for at konstatere om problemet var det sammen. I alle 3 bruserområdet manglede der membran i vægge. Forsikringen har dækket dette punkt. <u>Ad 4 Facaden.</u> I tilstandsrapporten under facade mod øst er der nævnt netrevner med karakteren: K0. Dette er ikke retvisende. Der er mange områder med hul lyd, revner, afskalninger, sålbænke er monteret forkert og hjørnebånd rustet. Forholdet er blevet lidt værre i forbindelse med vinteren. Hvor tilbygningen "svæver" mangler der drypnæse og ventilation af vægkonstruktion. Ved destruktiv undersøgelse blev det opdaget, at der i træ tilbygningen er monteret
-------------------------	--

	hygrodiode samt at pudslaget er for tyndt. Forsikringen dækker etablering af ventilation i lette ydervægge i tilbygning, afrensning af facaden på beboelse samt etablering af ny facadebehandling og udskiftning af rustne hjørnejern. <u>Ad 5 Afdækning af murkronen.</u> Punktet er ikke nævnt i tilstandsrapporten, det burde det være. Ved alle samlinger er der små utætheder. Udskiftning af kobberinddækningen forventes at koste kr. incl. moms 250.000. Forsikringen dækker ikke dette punkt. På forsikringen som helhed er der en samlet selvrisiko kr. 30.000, denne ønskes dækket.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	<u>Ad 1. Råd i tagkonstruktion.</u> (Forholdene er udbedret). Der var ingen synlige tegn på skader da ejendommen blev besigtiget. Dette gælder både indvendigt på de hvidmalede lofter og udvendigt hvor tagpaptaget var intakt. Der var altså ingen tegn på dampbuler eller nedslidning. <u>Ad 2. Manglende underlimning af parketgulv.</u> (Forholdet er udbedret i værelset). Da ejendommen blev besigtiget var gulvet "nyt". Det knirkede ikke og der var ikke revner i samlingerne mellem parketstavene. <u>Ad 3. Manglende vådrumssikring.</u> (Forholdet er udbedret). Membran under fliser kan ikke besigtiges og bruseområderne var nye og derfor antog BS at vægbeklædningen var lovligt udført, altså med membran og vådrumsgips bag vægfliserne. Der var ingen tegn på skader. <u>Ad 4 Facaden:</u> Der var kun som beskrevet nogle netrevner mod øst. <u>Ad 5. Afdækning af murkronen:</u> Alt var nyt og kobberinddækningen så pæn og intakt ud.
Vejret på	Sol, varmt og stille vejr.

besigtigelsestidspunktet:	
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Der kunne konstateres følgende: <u>Råd i tagkonstruktionen.</u>	Forholdet er udbedret.
Ad 1. Konklusion:	Forholdet er konstateret i forbindelse med at en væg er blevet revet ned.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ingen. Der er skønnet, at der ikke var tegn på skader inde eller udefra før væggen blev revet ned.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	
Ad 1. Forbedringer:	
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Der kunne konstateres følgende: <u>Manglende underlimning af parketgulv.</u>	Forholdet er udbedret.
Ad 2. Konklusion:	Når øvrige gulve i tilbygningen besigtiges er der nogle steder med revner mellem stavene og 1 sted kikkede gulvet. Massive gulve er meget fugtfølsomme og arbejder derfor både med vejr- og varme forhold. Revner i samlinger af massive parketgulve er derfor ikke ualmindelige. Det er sandsynligt, at gulvene har været i god stand da BS besigtigede.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Sandsynligvis ingen.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	
Ad 2. Forbedringer:	
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Der kunne konstateres følgende: <u>Manglende vådrumssikring</u>	Forholdet er udbedret.
Ad 3. Konklusion:	Forholdet er konstateret efter en udbedring af en vandskade fra gulvafløbet i kælderen, hvor det ene badeværelse ligger. Herefter er der udført destruktiv undersøgelse i de 2 andre badeværelser.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Ingen. Membran under fliser kan ikke besigtiges uden destruktiv undersøgelse og dette er ikke en del af huseftersynsordningen.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	
Ad 3. Forbedringer:	
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 4. Der kunne konstateres følgende: <u>Facaden</u>	Facaden fremstod med en del afskalninger på facaden, soklen og i lyskasse. Ligeledes var der revner, løs puds og nogle steder rustgennemslag på hjørnebånd. Der var typiske lodrette tynderevner mellem de forskelle bygningskonstruktioner. Flere steder var afstanden mellem vindueselement og facade/sålbænk så lille at der ikke kan laves en korrekt udført kalfatringsfuge. Sålbænke var med lille fald og der var lille afstand mellem vindueselementer og sålbænke. Sålbænke var ikke ført ud i vinduesfalsene. Der var sorte streger under terrassen mod øst i samlingen mellem klinkebelægningen. Underkanter på pudsede træfacade manglede drypkant/vandnæse.
Ad 4. Konklusion:	<u>Generelt:</u> Der er en nærliggende risiko for en lodret revne, når man laver en tilbygning op mod en eksisterende bygningen uden dilatationsfuge. Forholdet var sandsynligvis ikke synligt da BS besøgtede ejendommen. Mange revner ved vinduer og døre er typisk, når der mangler diagonalarmeringsvæv ved hjørnerne. Forholdet var sandsynligvis ikke synligt da BS besøgtede ejendommen. Det forventes, at der på en nyrenoveret ejendom er brugt korrekte materialer f.eks. hjørnebåndene, der ligger skjult bag pudsen. Forholdet var sandsynligvis ikke synligt da BS besøgtede ejendommen. Der skal være ca. 12 – 15 mm luft rundt om hele vindueselementet for at få plads til en kalfatringsfuge, der kan udføres fagligt korrekt. Der var der ikke. Der var svagt fald på sålbænkene. Forholdet er uændret siden BS besøgtede ejendommen.

	<u>Træfacaden:</u> Træ-tilbygningens utilstrækkelige/manglende ventilation kan ikke konstateres uden destruktiv undersøgelse. Det kunne konstateres, at der var udluftningshuller under dækket. Ved besigtigelse uden destruktiv undersøgelse er det ikke muligt at sige, om der er luft nok. Det er synligt, at der ikke er etableret en drypkant fornedet på træ-tilbygningen. Der er kun ca. 35 cm fra terræn til underkant bygning, men forholdet kunne konstateres ved at mærke efter, ved hjælp af spejl, kamera eller ved at ligge ned. Det er sandsynligt, at skaderne er blevet værre siden da BS besigtigede ejendommen.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	<u>Generelt:</u> Der er nærliggende risiko for revner på en nypudset facade, der hvor konstruktioner af forskellig alder støder sammen. Da pudsen tilsyneladende er udført i et burde dette være bemærket i tilstandsrapporten af BS. Når man besigtiger en nyrenoveret facade, forventes det, at arbejdet er udført efter gældende forskrifter og at der er benyttet de korrekte materialer. Dette var ikke gældende for hjørnebåndene og det manglende diagonale armeringsvæv. Hvilket ikke er synligt ved en visuel besigtigelse, dermed kunne BS ikke forudsige, at der ville komme problemer. BS burde have opdaget, at der ikke alle steder var plads til korrekt udført kalfatringsfuge. Se det syd/østlige vindueselement mod badeværelset, hvor forholdet var synligt uden at åbne vindueselementet. Det manglende fald på sålbænkene må betragtes som et generelt problem. <u>Træfacaden:</u> Når udluftningshuller under dækket er konstateret, må det ved en visuel besigtigelse forventes, at der er ventilation gennem hele facaden. BS kunne ikke forudsige, at der ville komme problemer. Forholdet med den manglende drypkant/vandnæse var umiddelbar synlig og burde være konstateret af BS.

Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Renovering af facaden kr. incl. moms 380.000,-. Prisen er fundet via V&S prisbogen. Forsikringen dækker etablering af ventilation i lette ydervægge i tilbygning, afrensning af facaden på beboelse samt etablering af ny facadebehandling og udskiftning af rustne hjørnejern. Der er ikke taget stilling til værdien af de arbejder forsikringen dækker.
Ad 4. Forbedringer:	Da pudsen på facaden var helt ny ved besigtigelsen er forbedringsværdien sat til 0% svarende til kr. incl. moms 0,-.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser	Ingen
Ad 4. Eventuelt:	Intet

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 5. Der kunne konstateres følgende: <u>Afdækning af murkrone, både på huset og på skelmuren.</u>	Punktet opdeles i 2 idet afdækningerne på hus og skelmur ikke er udført ens. <u>Husets afdækning:</u> Murkrone på huset er med stående false. Hafterne er synligt hvilket ikke er sædvanligt. Almindeligvis fastgøres hafterne til underlaget hvorefter de bukes om sammen med inddækningen, således at de ikke fremstår synlige. Dette kan tyde på, at arbejdet ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. I mange af samlingerne er hullerne på størrelse med et tændstikhoved. Disse samlinger har dog ikke givet anledning til striber ned af den hvidmalede facade. Det er dog ikke muligt at konstatere, om disse huller skader underliggende konstruktion. <u>Skelmurens afdækning:</u> Det er ikke hele havemuren, der skal med i tilstandsrapporten. Det er kun den del af muren, der er bygget sammen med huset, således kun fra hus til låger. Se venligst indsatte skitse. Murkrone på havemuren er med flad skydefals. For enden af kobberet hvor afdækningen går mod muren er inddækningen af kobber pudset over, her er der opstået revner. Hvor skydefalse går lodret ned for at afslutte ved underkant kobber er der mange steder et hul på størrelse med et tændstikhoved i afdækningen. Nogle steder rammer vandet muligvis underliggende konstruktion. En skade her vil kun være synlig ved destruktiv undersøgelse.
Ad 5. Konklusion:	Det forventes at murkronen så ud som den dag tilstandsrapporten blev udført. <u>Husets afdækning:</u> BS burde have konstateret at de synlige hafter ikke er sædvanlige for dansk byggeskik. Og at der er små huller på 1-2 mm ved samlingerne. Vand ned gennem de små huller kan give skader på underliggende konstruktion.

	<u>Skelmurens afdækning:</u> Hvor kobberet har en inddækning mod muren, er der pudset over kobberet. Her må der forventes, at der kommer en revne efterhånden som vejret påvirker udvidelse af kobberet. Det er muligt, at disse revner ikke var synlige ved besigtigelse foretaget af BS. Der er dog kun tale om et kosmetisk forhold. Hvor skydefalse går lodret ned for at afslutte ved underkant kobber er detaljen ikke udført fagligt korrekt. Dette burde BS have bemærket. Som på husets afdækning er der små huller på størrelse med knappenålshoveder. Vand ned gennem disse huller kan give skader på underliggende konstruktion.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Forholdene er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring skal ske ved at udskifte kobberafdækningen. <u>Husets afdækning:</u> Kr. incl. moms 160.000 <u>Skelmurens afdækning:</u> Kr. incl. moms 49.000 Priser er fundet ved hjælp af V&S prisbog. Forholdet er ikke dækket af forsikringen.
Ad 5. Forbedringer:	Da afdækningerne skønnes at være under 5 år gamle er forbedringsværdien sat til 5% svarende til kr. incl. moms 10.450,-. Forsikring og pensions levetidstabel er benyttet.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 5. Eventuelt:	Intet

