

SKØNSERKLÆRING

Besigtigelsesdato:	Tirsdag d. 27. september 2011 kl. 9.00 – 12.00
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningssagkyndig: (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):	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Tilbygning med værelse + pejsestue: fugtproblemer. 2. Udestue: fugt - råds-kader 3. El.installation- baderum 4. Loftsrum: skader i undertag/isolering 5. Udvendigt: mur-tagrender 6. Garage: skade i tag + vægge + udvendigt. 7: Andre forhold
Klagers påstand:	At de – nu - konstaterede skader m.v. også var nævnt i de tidligere TR, men som BS ikke har bemærkninger til i sine TR. Vi fik derfor et forkert og alt for positivt indtryk af huset.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS var ikke til stede. Der henvises til tidligere skrivelser fra BS' s firma xx. (Bilagsmaterialet)
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørvejr, solskin.
Øvrige forhold: Oplysning om ejendommen: KK fremviste klageforhold:	Ejerskifteforsikring har anerkendt enkelte forhold som dækningsberettigede med fradrag for selvrisiko. Andre forhold dækkes af hussælgerens forsikring, (værelset i tilbygning). Der pågår stadig forhandling om yderligere tilsagn om E-forsikringsdækning; jfr. efterfølgende. Etplans enfamiliehus; oprindeligt "66- typehus" 1968, tilbygget 1976 + udestue 1992 og garage 1968, (foto 1+2+3+4). KK fremviste nedenstående forhold, som efterfølgende er samlet i hovedpunkter således:

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	<u>A: Værelset</u> er p.t. ryddet for gulvkonstruktion, skabe og delvis vægbeklædning (foto 5+6+7). KK oplyser, at der er udført professionel affugt v/forsikring. Bag vægbelægning ses spor af skimmel-svampedannelse (foto 8). Aktuel målinger viser dog stadig fugt i gulv og nederste del af vægge. Årsag til skade og udbedring heraf oplyses af KK at blive afklaret via den tidligere ejers husforsikring. <u>B: Pejsestue:</u> Bag brændeovn ses spor af opstigende fugt i væg (foto 9). Måling viser aktuel fugt fra gulv og opefter. Klinkegulv th. for trappe er skævt med finrevne langs væg (foto 10). Enkelte klinker er "hule" ved bankeprøve.
Ad 1. Konklusion:	<u>A:</u> Det kan på nuværende tidspunkt ikke afklares, hvorvidt BS ved sin besigtigelse kunne observere tegn på fugtskader i værelset. Årsag til fortsat fugt er p.t. ukendt. <u>B:</u> Fugtspor i væg er tegn på periodevis opfugtning. "Hulhed" i gulv skønnes ikke af konstruktiv betydning. (KK oplyser, at kantfliser efterfølgende er blevet limet).
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	<u>A:</u> Det kan på nuværende grundlag ikke afklares, om BS burde have været opmærksom på risiko for fugtskader. <u>B:</u> Spor i vægflade kan have været til stede, men uklart, om det viste tegn på fugtproblem. Skævhed og fugerevne i pejsestuegulv skønnes kosmetisk. TR omtaler "enkelte hultlydende klinker", uden præcisering.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<u>A:</u> Udgifter til udbedring dækkes ved anden forsikring. <u>B:</u> Fugtskade på væg mod værelset indgår i fugtskaden, som dækkes af den ældre forsikring.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	Det er endnu uafklaret, hvor skadesagen v/tidl. ejers forsikringsselskab afgrænses; f.eks. fugt i vægge, der omgiver værelset.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	<u>Udestue:</u> Karmparti med vinduer er meget nedbrudt ved råd/svamp; termoruder sunket, (foto 10). Drænplade (Platon) mangler korrekt afdækning (foto 11). Tagplader med lapninger og spor langs tagkant af fugt (foto 12). Murværk mod værelse opfugtet (foto 13). ----- Opgravning langs udestue-pejsestue viser sokkel uden drænsperre, hvilket skønnes normalt jfr. tegning, (foto 14).
Ad 2. Konklusion:	Karm-vinduespartier er til udskiftning. Partiel reparation af tagplader skønnes vanskelig pga. pladers alder/konstruktionsmåde. Manglende tætning langs sokkel af drænplader giver fugt-skade i mur og betongulv under tæppe (nu fjernet). Fugt i murværk skønnes omfattet af verserende skadesag ved andet selskab.
Ad 2 Fejl og forsømmelser:	KK henviser til TR fra 2004, som undtager udestue pga. generel dårlig stand. I aktuel TR er udestue omfattet. Der er bemærkning til lappet hul i en tagplade + allonge (20.01.11) med K2-skader for dele af træværket i bundremme, lodstolper, vinduesplader, men lidt uklart, om det skal forstås som selve vinduerne.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	KK oplyser, at E-forsikring har anerkendt udbedringer med kr. 68.750.- Herfra max. fradrag af selvrisiko kr. 30.000.- Ved evt. totaludskiftning tillægges kr.13.125.- .
Ad 2 Forbedringer:	Fradrag i dækning pga. bygningens alder er ukendt. Udskift af taget skønnes at forbedre taget med ca. kr. 10.000.-
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt:	Det fremgår af <i>bilag 6 side 7</i>, at udestue ikke er godkendt. Med opførelsen har værelset i tilbygning ikke lovlig flugtvej, idet vinduer åbner ud i lukket udestuen. Det er ikke bemærket af BS.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	<u>El-VVS-installationer i køkken-bryggers:</u> Under og bag nye elementer er der konstateret ulovlige installationer. (foto 15). Under bordplade i bryggers er stikdåse løstsiddende (foto 16). <u>Gulvplade i køkken-bryggers:</u> Giver efter ved betrædning ved yderdør og foran vask. Skævhed i gulvflade (foto 22). <u>Fliser på gulv-vægge i bad:</u> Enkelte finrevner i 3-4 stk. (foto 17+18+19+20+21).
Ad 3 Konklusion:	Køkken og bryggers er sammenlagt + med nyt inventar og installationer i sælgers ejertid. Installationer under og bag skabelementer er skjulte. Stikdåse skønnes muligt at syne bag "gardinforhæng". <u>Gulvplade i køkken-bryggers</u> kan ligge ujævn/eftergivende pga. selvbyg-arbejde.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	TR har ikke bemærkninger til stikkontakt. Løs stikkontakt under bordplade skal angives med "K3" (risiko for personskaade). Gulvpladers tilstand kunne være anført som note. Bemærkning i TR pkt.9.1 skønnes dækkende for fliser i badeværelset.
Ad 3 Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Reparation af stikkontakt max. kr. 1.000.-
Ad 3. Forbedringer:	Ingen
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	
Ad 4: Der kunne konstateres følgende:	<u>Loftsrum:</u> Tagdug har spredte spor af mug/skimmel (foto 23 + 26). Enkelte skader i dugen (foto 24). Langs overgang tilbygning mangler gennemgående ventilation (foto 25 + 26 + 27). Isoleringsbatts med tegn på betrædning (foto 28 + 29). Uisolerede aftrækskanaler. (foto 28 + 30). Lidt utæt samling mellem vægisolering (foto 30). Ved loftslem ses blottede el.ledninger (foto 31). Påsømmede lister gennem tagdug giver risiko for fugtskade. (foto 23). Lille loftslem er placeret således, at adgangsforhold besværliggøres for "solobetjening". Umiddelbart er dugen placeret korrekt og bør ikke give gener ved blafning. (Evt. fejl i Energimærkning er ikke del af D-K-nævnets behandling).
Ad 4. Konklusion:	Trods diffusionsåben tagdug skønnes, at der er for lidt ventilation til det fri i tagrummet; derfor mugskjolder. Mindre utæthed i isoleringslag og aftrækskanaler bidrager til risiko for kondens. Nedtrådt isolering nedsætter isoleringsevnen.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Ingen bemærkninger i TR. Skader på tagdug, ringe ventilation og spor af skimmelpletter på tagdug bør bemærkes med "K3" = risiko for skade på andre bygningsdele. Nedtrådt/manglende isolering skønnes i omfang, der kan bemærkes med "K 2".
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Reparation og tætning af tagdug + etablering af nødvendig ventilation ud til tagfod skønnes for kr. 4.000.- Renovering af isolering skønnes til ca. kr. 5.000.-
Ad 4. Forbedringer:	Reparationer skønnes ikke at tilføre forbedringer
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 4. Eventuelt:	

--	--

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	
Ad 5 Der kunne konstateres følgende:	<u>Sokkel-facader:</u> KK fremviste flere steder på sokkel og facader mindre huller, revner og "hulhed" i pudslag. Hul ved vinduesfals (foto 32 + 33 + 34). Skalmur (oprindeligt hus) har tilfugede ventiler. <u>Klinker på trin:</u> Partiel "hulhed" ved bankeprøve. <u>Tagrender:</u> (indgangsside) utæt ved mur (foto 35). Tagrende til haveside har let bagfald (foto 3). Åbning under rygningsten v/indgang (foto 36) Limtræsdrager ved tilbygning nedbrudt ved råd (foto 37 + 38).
Ad 5 Konklusion:	Det oplyses i bilagsmaterialet, at huset er gen-pudset i 2008. De konstaterede finrevner og afskalninger skønnes at ville kunne genopstå ad åre. Lukning af ventiler i skalmur skønnes ikke længer at give skader. (Tidligere afgørelse i ankenævn for forsikring). <u>Klinker på trin</u> er lagt på oprindelige klinker. Skønnes ikke af konstruktiv betydning. <u>Tagrender</u> med bagfald kræver hyppig oprensning. Spor af grønalger ved samlinger i render indikerer utæthed i regnvejr.
Ad 5 Fejl og forsømmelser:	Ingen bemærkning i TR. Observerede forhold kunne bemærkes med K1 + note. Risiko for utætte render-samlinger K2 – K3. Limtræsdrager skønnes at have være synlig uden stikprøve = K2.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Reparation af sokkel og facader skønnes kr. 6.000.- Renovering af tagrender/nedløb kr. 3.000.- Partiel reparation af limtræsdrager med af/påmontage skønnes kr. 10.000.-
Ad 5. Forbedringer:	Reparationer giver ikke forbedring.

--	--

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	
Ad 6: Der kunne konstateres følgende:	<u>Garagebygning:</u> <u>Tagdækning:</u> Pap med mange buler/folder. Løst lang yderkant, hvor underliggende træværk er mørt/råd og manglende zinkkapsel (foto 39 + 40 + 41). <u>Murværk fra naboside:</u> Delvis dækket af bevoksning. Spredt over murflade mangler udfyldning af studs fuger (foto 42 + 43 + 44 + 45). Naboterræn ligger med hældning mod og i niveau over sokkelkant. Giver fugt indvendigt i garage (foto 46). <u>Murværk indvendigt:</u> partielt manglende puds og flere revner (foto 47+ 48). <u>Murværk – kantmur</u> udvendigt mod haven med afskalninger.
Ad 6. Konklusion:	<u>Tagdækning/inddækning</u> skønnes ikke udført håndværksmæssigt korrekt. Dermed er vand trængt ind i konstruktion. <u>Murværk-sokkel</u> Hældning mod sokkel (naboside) og fugehuller giver risiko for fugtskade i sokkel/mur og indtrængende fugt til bagside (foto 46).
Ad 6 Fejl og forsømmelser:	TR har kun bemærkning til indvendige vægge ”..enkelte revnedannelser...” (Der er ikke taget forbehold for syn af garage fra naboside). <u>Tagdækning/inddækning:</u> Udskiftning af tagdækning og reparation af nedbrudt træværk + dækkapsler giver K3-skade. <u>Sokkel-murværk:</u> Manglende fugning af murværk. Puds-skade på facade mod have og etablering af fugtsikring langs sokkel Vil være K2-skade med note om problemet med terræn fra naboside.
Ad 6 Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	KK oplyser, at E-forsikring har godkendt dækning 60 % af kr. 22.500.- af tagdækningstilbud samt reparation af puds arbejde på mur mod have med kr. 35.700.- Sokkel/facade (mod nabo) skal ligeledes være tilbudt dækket, men dækningssum kendes ikke. Skønnes incl. fugtspærre langs terræn til kr.30.000.-
Ad 6. Forbedringer:	Fradrag for alder/forbedring er medtaget i forsikringsbereg-

	ning vedr. tagdækning. Renovering af terræn/fugtspærre i sokkel skønnes forbedring på ca. 40 %.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 7 Der kunne konstateres følgende:	<u>Andre forhold:</u> KK mener at have lidt tab pga. generel mangelfuld TR set i forhold til 2 tidligere rapporter fra hhv. 2003 + 2004.
Ad 7. Konklusion:	S+S skal her begrænse sig til følgende: ⌘: BS har set TR 908730 (25.02.2004) ved udførelse af sin første TR. ⌘: "Generelle bemærkninger" skønnes at være anprisning. ⌘: "Sælgers oplysninger" burde være afprøvet på baggrund af oplysning i tidligere TR og nyere forhold.
KK's fotosamling:	Der henvises til bilagsmaterialet og KK's fotosamling.