

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 11089

Besigtigelsesdato:	Tirsdag den 25. oktober 2011
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 murermeister xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Fugtophobning i væg i badeværelse – østvendt mur - samt afskalninger på sokkel udvendigt? 2. Afstand mellem fodlister og gulve i soveværelse og stue. 3. Manglende tagedløbsbrønde og manglende rensemulighed. 4. Fliser/terrænfald mod fundament og fugtspærre i fundament er under terræn. 5. Bagfald på tagrender. 6. Brugsvand - Kobberrør før galvaniserede rør samt el-ledning.
Klagers påstand:	Ovenstående emner er ikke medtaget i den udarbejde Tilstandsrapport, udbedring ønskes for indklagedes regning.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	B.B. oplyste at han ikke havde taget nogen billeder på adressen ved gennemgangen. Endvidere oplyste B.B. følgende til ovenstående positioner: Ad pos 1, her blev oplyst at der ikke var udvendige synlige tegn på opfugtning ved gennemgangen. Ad pos 2, her blev oplyst at BB umiddelbart ikke kunne se nogen afstande mellem gulv og fodlister der lå uden for det normale, hvilket måske kunne skyldes placering af indbo, f.eks. i soveværelset. Ad pos 5 oplystes at der i Tilstandsrapporten under pkt. 2 er taget forbehold for tagrender grundet indbygning.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol, lidt vind og ca. 9 ^o C.
Øvrige forhold:	K.K. fremlagde 2 billeder der var taget ved indflytningen 2010-12-15 af KK. BB godkendte at billederne kunne anvendes, hvorfor de er indsat nedenfor. K.K. oplyste samtidigt at der ikke var spor/aftegninger af skjolder eller andet på gulve og vægge, alt så pænt ud, undtaget den indvendige side og hylden i skabet på badeværelset, ved indflytningen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Fugtophobning i væg i badeværelse – østvendt mur samt afskalninger på sokkel?	Ved besigtigelsen af badeværelset kunne det konstateres at de fundne utætheder i brugsvandet var udbedret over ejerskifteforsikringen. Det gamle skab med fugtskader og aftegninger fra evt. skimmel var placeret i rummet – se billeder fra indflytning og nu. Der kunne konstateres afskalninger på soklen samt mindre fugtplet på facadens 3 nederste skifter hvor badeværelset er mod øst.
Ad 1. Konklusion:	Da forholdet omkring utæthederne er dækket af forsikringen behandles disse ikke yderligere, dette er også gældende for det udvendige murværk/sokkel. B.B. indrømmede at han ikke have været grundig nok ved besigtigelsen af skabet idet skønsmanden og B.B. må konstatere at fugtskaderne på hylden i skabet er synlige tegn på en utæt samling mellem tilslutningen af blandingsbatteriets omløber og den galvaniserede 90 gr bøjning.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Utæthed i rør i skab er ikke registreret.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter som dd. priser, inkl. moms:	Levering og montering af nyt underskab. Kr. 3.000,-.
Ad 1. Forbedringer:	Nej.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Nej.
Ad 1. Eventuelt:	Denne skønserklæring er udarbejdet efter min samvittighed og bedste overbevisning.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Afstand mellem fodlister og gulve i soveværelse og stue.	Gulvet i soveværelset er optaget og fjernet grundet fugt i rummet, oplyser K.K. Der er dd aftegninger/skjolder på væggene bl.a. i hjørnet hvor billedet med afstanden mellem gulv og fodlister er taget - mod nø. Gulvet i stuen var optaget partielt og fodlister nedtaget, der kunne ikke registreres afstande da listerne og partielt gulv mangler.
Ad 2. Konklusion:	Det er skønsmandens overbevisning, at der ved udarbejdelsen af Tilstandsrapporten ikke har været en skade eller nærliggende risiko for skade.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Ingen
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter som dd. priser, inkl. moms:	Nej.
Ad 2. Forbedringer:	Nej.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Nej.
Ad 2. Eventuelt:	Denne skønserklæring er udarbejdet efter min samvittighed og bedste overbevisning.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Manglende tagnedløbsbrønde og manglende renselighed.	Tagnedløbsbrønde og installationer uden for bygningen er ikke fritaget fra Tilstandsrapporten, når de er en del af bygningen. Da der er foretaget en opgravning af installationen, se billede, kan den oprindelige konstruktion ikke ses. Dog må det antages, ud fra det der kan ses ved besigtigelsen, at det må antages at der har været etableret et såkaldt ”tørt” afløb fra tagnedløbsrøret til en sandfangs brønd, placeret andet sted.
Ad 3. Konklusion:	Det er skønsmandens overbevisning, at der ved udarbejdelsen af Tilstandsrapporten ikke har været en skade eller nærliggende risiko for skade, eller at det har været synligt at afløbet ikke lovligt skulle være ført til kloakken.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Nej.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter som dd. priser, inkl. moms:	Nej.
Ad 3. Forbedringer:	Nej.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Nej.
Ad 3. Eventuelt:	Denne skønserklæring er udarbejdet efter min samvittighed og bedste overbevisning.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Fliser/terrænfald mod fundament og fugtspærre i fundament er under terræn.	Ved besigtigelsen af de udvendige forhold kan det umiddelbart ikke konstateres hvor fugtspærren er placeret i muren. Murstensskallerne er placeret med en afstand til terræn. Ved indgangen til huset kan det konstateres at gulvet ligger et trin højere end terræn. Ved besigtigelsen af soveværelset kunne det konstateres at fugtspærren lå på betonfundamentet, men ved ekstra undersøgelse, her hvor gulvet er fjernet, kan det konstateres at fugtspærren må være placeret under terræn, grundet husets opbygning. Terrænet på nordsiden af huset varierer ganske lidt men umiddelbart må det siges at være vandret med en usikkerhed på ca. +/- 2 % hældning.
Ad 4. Konklusion:	Det er skønsmandens overbevisning, at der ved udarbejdelsen af Tilstandsrapporten, ikke har været en skade eller nærliggende risiko for skade. Det har ikke været muligt umiddelbart at få mistanke til den opbygning der er foretaget af fundamenter/facader og gulve. For at kunne konstatere dette skulle der have været udført destruktive undersøgelser, eller gulvet skulle have været fjernet.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter som dd. priser, inkl. moms:	Nej.
Ad 4. Forbedringer:	Nej.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Nej.
Ad 4. Eventuelt:	Denne skønserklæring er udarbejdet efter min samvittighed og bedste overbevisning.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Bagfald på tagrender.	Der blev besigtiget 2 tagrender, tagrenden mod nord, der er indbygget og kun kan ses fra en stige, idet den er helt skjult i udhænget. Ved besigtigelsen, hvor tagrenden var tør, kunne det ikke ses at der skulle være lunger eller bagfald i denne. Tagrenden mod syd, der nu er overdækket af overdækningen på terrassen, er kun tilgængelig fra gavlen mod øst. Ved besigtigelsen var der en del blade etc. i renden ligesom det må antages at tagnedløbet måske var stoppet idet der også lå noget vand i den.
Ad 5. Konklusion:	Det er med baggrund i de iagttagelser som skønsmanden gjorde på besigtigelsestidspunktet, hans overbevisning, at det ved udarbejdelsen af Tilstandsrapporten, ikke har været muligt at bedømme om der skulle være bagfald på den nordlige tagrende idet der ikke har været en skade eller nærliggende risiko for skade. BS havde ingen kommentarer, ud over at han henviste til Tilstandsrapporten pos 2, om forbehold. Ved besigtigelsen af tagrenden mod syd, mellem overdækningen af terrassen og huset, er det ikke muligt at konstatere om der er bagfald/tilstopning grundet placeringen og tagrenden er urensset for blade mv. Med baggrund i disse iagttagelser, som skønsmanden gjorde på besigtigelsen er det hans overbevisning, at det ikke er muligt at bedømme om der skulle være bagfald på den sydlige tagrende, idet der ikke har været en skade eller nærliggende risiko for skade. BS havde ingen kommentarer, ud over at han henviste til Tilstandsrapporten pos 2, om forbehold.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter som dd. priser, inkl. moms:	Nej.
Ad 5. Forbedringer:	Nej.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Nej.
Ad 5. Eventuelt:	Denne skønserklæring er udarbejdet efter min samvittighed og bedste overbevisning.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Brugsvand - Kobberrør før galvaniserede rør samt el-ledning.	Ved besigtigelse af køkkenskab under køkkenvask, kunne det konstateres at der var 3 steder i brugsvandsinstallationen, hvor der er udført samlinger med galvaniserede rør/fittings efter kobberrør. Dette forhold giver i de fleste tilfælde tæring i de galvaniserede rør og bøjninger, således også her. Samtidigt kunne det konstateres at der var en el-ledning afsluttet i en muffe fastgjort på plastskinne mellem rørene.
Ad 6. Konklusion:	B.B. havde ikke set de 3 forhold ved besigtigelsen, ej heller gummiledningen med muffeafslutningen. Der skal ske en ændring af rørene således at disse bliver udført i henhold til gældende normer og ledningen skal fjernes eller afsluttes efter stærkstrømsregulativet.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	B.B. skulle have set og nævnt begge forhold i Tilstandsrapporten.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter som dd. priser, inkl. moms:	Udbedring rørinstallationen samt fjernelse af gummiledningen vurderes til at koste kr. 3.500,-.
Ad 6. Forbedringer:	Nej.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Nej.
Ad 6. Eventuelt:	Denne skønserklæring er udarbejdet efter min samvittighed og bedste overbevisning.