

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 11100

Besigtigelsesdato:	10.10.11
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. Manglende genvex-anlæg. Huset blev solgt med garanti om at genvex-anlæg fungerede. /Ejerskifteforsikring har givet kr. 30.000 til udbedring, men hele udgiften vil løbe op i ca. kr. 52.000. 2. I garagen er der store revner i fundamentet samt dybe revner i indervæggene. Det har resulteret i at der er muse-trapper flere steder i ydervæggene. 3. Taget i garagen er utæt - dette ses på store fugtpletter samt plamager i isole-ringen. 4. Manglende gangbro på loft. 5. Store revner i indervæg i stuen. 6. Defekt varmepumpe/aircondition i stu-en. 7. Defekt varmtvandsbeholder. Desuden tilføjede klager ved besigtigelsen: 8. Revner i gulv og væg i gang og bryg-gers. 9. Revne i fuger ved ydervæg/gulv i bad og løse mosaikfliser i baderumsgulv. 10. Revner i værelsesgulv.
Klagers påstand:	Klager kræver ca. kr. 200.000, idet klager tager forbehold for eventuelle yderligere krav, da der ikke er 100 % overblik over de faktiske tal.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	B.S. har afvist, idet de er enige med Anke-nævnets afgørelse.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Regnvejr og ca. 10°C.
Øvrige forhold:	1. Genvex-anlæg med tilhørende kanaler eksisterer ikke mere, men klager oply-ste, at huset blev solgt med oplysning om at der var fungerende genvex-anlæg. Aggregatet manglede, men havde tilsyneladende været placeret ved siden af loftlemmen. 4. Der er udført gangbro af klager. 6. Defekt varmepumpe eksisterer ikke me-re. 7. Utætte varmtvandsbeholder eksisterer ikke mere. Alt ovenstående på foranledning af klager.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 1. Der kunne konstateres følgende: Manglende genvex-anlæg:	Der kunne konstateres følgende: Der forefindes intet genvex-anæg i tagrummet og klager oplyser at have fjernet kanalerne. (se foto nr. 1).
Ad 1. Konklusion:	Det er ikke muligt for skønsmanden at afgøre om genvex-aggregatet har været til stede eller ej på besigtigelsestidspunktet, men kanalerne har været til stede jf. klagers fotos. Det vurderes at aggregatet har stået ovenfor loftlemmen, idet de tilhørende el-forbindelser findes her.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Tilstandsrapporten oplyser intet om genvindingsanlægget. BS vurderes ikke at skulle beskrive anlæggets eventuelle manglende tilstedeværelse.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Etablering af et manglende aggregat skønnes til kr. 35.000. Heri er ikke indregnet kanaler, som klager har fjernet.
Ad 1. Forbedringer:	Da anlægget ikke kan besigtiges skønnes anlægget at have været mindst 20 år gammelt – udført før 1992. Aggregatet vurderes hermed at have udlevet mindst 2/3 af sin levetid medførende en forbedring på kr. 23.333 inkl. moms.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	Ejerskifteforsikringen har givet kr. 30.000,- til udbedring.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	
Ad 2. Der kunne konstateres følgende: I garage er der store revner i fundamentet samt dybe revner i indervæggene. Det har resulteret i musetrappe flere steder i ydervæggene.	Der kunne konstateres nogle tynde revner i udvendige murværk på hver side af garageporten. I venstre side (omkring hjørnet) ses en meget tynd revne i sokkel. Indvendige vægge har nogle lodrette revner i gasbetonelementernes samlinger. Betongulvet har revne langs fundament og ned midt i rummet. (se foto 2, 3, 4)
Ad 2. Konklusion:	Revnerne i murværket på hver side af porten vurderes at skyldes påvirkninger i forbindelse med åbning/lukning af porten. Tidspunktet for deres opståen kan ikke siges. Den tynde revne i soklen er så tynd at det ikke er muligt at se om det kun er en pudsrevne. Revnen har været delvis skjult i forbindelse med en havelåge. Revnerne i gasbetonelementerne (som har tykkelsen 75 mm) vurderes alle at være gamle revner, som er opstået i elementsamlinger inden for de første få år. Revnerne kan have flere årsager som dårlig limning, materialekrybning, mindre bygningsbevægelser. Typiske revner for denne type byggeri som ikke vurderes at videreudvikle sig. Revnerne vurderes at have været synlige ved besigtigelsen. Betongulvets revner vurderes at skyldes en lille sætning i underlaget. Revnerne ses at være gamle. Vurderes at have været synlige ved besigtigelsen.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Ingen af klagepunkterne er nævnt i tilstandsrapporten. Revnerne i murværket vurderes til K1, men har ikke nødvendigvis været til stede i 2008. Revnen i soklen vurderes ikke at være en forsømmelse. Revnerne i gasbetonelementernes samlinger vurderes til K1 og vurderes at skulle have haft karakter. Revnerne i gulvet vurderes til K1 og vurderes at skulle have haft karakter.

Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Revner i murværket vurderes udbedret for kr. 4.200,-. Revner i gasbetonvægge vurderes udbedret for kr. 4.400,-. Revner i betongulv vurderes udbedret for kr. 4.900,-.
Ad 2. Forbedringer:	Der vurderes ikke tale om forbedringer, men om vedligehold.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 3. Der kunne konstateres følgende: Taget i garage er utæt. Dette ses på store fugtpletter samt plamager i isoleringen.	Garageloftet er isoleret med polystyrenplader. Disse plader har brune skjolder efter fugtpåvirkning. Der kunne ikke konstateres fugt på loftets plader eller træværk. Der var ikke vand på gulvet. Det var regnvejr og der lå vand på taget. (se foto 5 og 6)
Ad 3. Konklusion:	Tagfladen vurderes ikke utæt. Fugtskjolderne er enten kommet før der blev lagt den værende tagfolie eller der kan være tale om kondens dannet over isoleringspladerne. Der sås ingen fugt på brædderne under isoleringen.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Tilstandsrapporten har ingen bemærkninger hertil. Såfremt fugtskjolderne har været tilstede ved besigtigelsen ville det have været en god oplysning at have gjort en bemærkning med K0.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	2 modstående friskluftventiler, kr. 1.200,-
Ad 3. Forbedringer:	Ingen.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 4. Der kunne konstateres følgende: Manglende gangbro på loftet.	Der kunne ikke konstateres nogen gangbro. Af klagers fotos (foto 2) ses det at der har ligget nogle spredte krydsfinérplader.
Ad 4. Konklusion:	På opførelsetidspunktet var der ingen krav til gangbro.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Her vurderes ikke at være fejl eller forsøm- melser fra konsulenten.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Etablering af gangbro: kr. 4.700,-
Ad 4. Forbedringer:	100 %.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 4. Eventuelt:	Klager har efterfølgende udført en del gang- bro.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 5. Der kunne konstateres følgende: Store revner i indervæg i stuen.	Klager henviste til false på vinduesparti i gavl. Der kunne konstateres revner på hver side af vinduespartiet gående fra loft og ca. 1,2 m ned. Desuden en ca. 0,2 m skrårevne i venstre side. (se foto 7 og 8)
Ad 5. Konklusion:	Revnerne vurderes at være gamle revner som er opstået i elementsamlinger som følge af dårlig limning, krybning og bygningsbevægelser. Revnerne kan være forøget siden besigtigelsen, men vurderes at have været delvis synbare.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Der er ingen bemærkninger om revnerne i Tilstandsrapporten. Situationen vurderes at skulle have været bemærket med K1.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Oplimning vurderes til kr. 1.200,-
Ad 5. Forbedringer:	Ingen.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 5. Eventuelt:	I forbindelse med istandsættelse/modernisering af huset er der efterfølgende fræset dybe riller for el-kabler på hver side af revnerne.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 6. Der kunne konstateres følgende: Defekt varmepumpe/aircondition i stuen.	Anlægget er fjernet og kunne derfor ikke besigtiges.
Ad 6. Konklusion:	Ingen.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Konsulenten skal ikke afprøve anlægget.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Nyt anlæg vurderes til kr. 17.000,- afhængig af kvalitet.
Ad 6. Forbedringer:	Alder ukendt.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 6. Eventuelt:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 7. Der kunne konstateres følgende: Defekt varmtvandsbeholder.	Varmtvandsbeholderen, som havde været placeret under køkkenbordet, var fjernet. Der sås ingen vandskade. (se foto 9)
Ad 7. Konklusion:	Af bilag fremgår det at der var tale om en 15 l vandvarmer fra 1989, som var utæt/-dryppede.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Beholderen er ikke omtalt i Tilstandsrapporten. Der vurderes ikke at være nogen forsømmelse her, da beholderen ikke nødvendigvis har været utæt ved besigtigelsen.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ny beholder: kr. 7.000,-
Ad 7. Forbedringer:	80 %.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 7. Eventuelt:	Forsikringen har godkendt skaden med kr. 11.300,- inkl. moms, men med afskrivning på 80 % og selvrisiko på kr. 10.000,-.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 8. Der kunne konstateres følgende: Revner i gulv og væg i gang og bryggers.	I gang kunne der konstateres revne i gulv ved dør langs ydervæg/fundament. Revnen fortsætter op i gasbetonskillevæg. I bryggers kunne tilsvarende konstateres revne ved yderdør. I bryggersydervæg kunne konstateres revner med ca. 3 mm's forskydning på gasbetonelementerne. (se foto 10, 11 og 12)
Ad 8. Konklusion:	Revnerne i gulvene skyldes en gammel sætning af dæk i forhold til fundament. I gang har revnen/sætningen forplantet sig op i skillevæggen, men har ifølge klager været dækket af træbeklædning. Revnerne i bryggers (1 over el-tavlen og 1 fra loft til gulv) vurderes at henhøre fra bevægelser i bygningen.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Revnerne i gulvene er bemærket og med karakteren K1 i Tilstandsrapporten, hvilket vurderes i orden. Revne i gangvæg vurderes som en bagatel. Revnerne i bryggersydervæg er ikke bemærket i Tilstandsrapporten, hvilket vurderes som en fejl grundet forskydningen. skaden vurderes at skulle have karakteren K2.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Revnerne i bryggersvæg vurderes udbedret ved limning og vægforstærkning på pålimet 6 mm fiberplade. Omkostning skønnes til kr. 2.500,-. Malerarbejdet til ovenstående udbedring skønnes til kr. 2.300 (afskrivning indregnet).
Ad 8. Forbedringer:	Malerarbejdet er afskrevet med 50 %.
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 8. Eventuelt:	Forsikringen har godkendt udbedring af væggen (beløb er ikke angivet).

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 9. Der kunne konstateres følgende: Revne i fuge ved ydervæg/gulv i bad og løse mosaikfliser i baderumsgulv.	Der kunne konstateres en revne mellem gulv og væg (i fugen) langs ydervæg. Der kunne konstateres enkelte løse (skrukke) mosaikfliser nær gulvafløb under håndvask. (se foto 13)
Ad 9. Konklusion:	Revnen i fugen har årsag som revnerne ved yderdørene. De løse (skrukke) mosaikfliser skyldes dårlig vedhæftning. Begge områder ligger uden for egentlig badeområde.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	I Tilstandsrapporten er angivet revne i flisebeklædningen under vinduet. Selve klagepunktet er ikke angivet specifikt. Vurderes at skulle have karakteren K2. I Tilstandsrapporten er angivet gulvfliser i bruseniche med ringe vedhæftning, men der er ikke specifikt angivet klagers punkt ved gulvafløbet. Vurderes at skulle have karakteren K3.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omfugning med plastisk fuge: kr. 1.500,-. Omlægning af ca. 0,2 m² mosaikfliser: kr. 2.200,-.
Ad 9. Forbedringer:	Ingen.
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 9. Eventuelt:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 10. Der kunne konstateres følgende: Revner i værelsesgulv.	Der kunne konstateres revne i værelsesgulv ved facadeparti langs fundament samt vinkelret herpå tværs over værelset. (se foto 14 og 15)
Ad 10. Konklusion:	Revnen langs fundament vurderes at have samme årsag som AD 8. Revnen midt gennem rummet skønnes at være en krybervne. Revnerne vurderes uden konstruktiv betydning, men bør nok tættes mod eventuel optrængning af Radon.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Klager oplyser at gulvet var belagt med væg til væg tæppe. Konsulent har oplyst at gulve under faste belægninger ikke er besigtiget. Konsulenten vurderes ikke at have forsømt.
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udfugning med epoxy: kr. 2.400,-.
Ad 10. Forbedringer:	Ingen.
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 10. Eventuelt:	Ingen.