

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 11147

Besigtigelsesdato:	Tirsdag den 9. oktober 2012 kl. 13:00
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 murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter:	Ad. 1. (pkt. a-g) Nedbrydning i vinduer og døre. Ad. 2. (pkt. h) Brud i tegloverligger over terrassedøren i stueetagen. Ad. 3. (pkt. i) Tagkonstruktionen er utæt. Ad. 4. (pkt. j) Utæt dæk over viktualierummet.
Klagers påstand:	Der er konstateret nedbrydning i flere vinduer og døre, brud i tegloverligger over terrassedøren i stueetagen. Tagkonstruktionen er utæt, og utæt dæk over viktualierummet
Ad. 1	<u>a. Råd i bunden af begge terrassedøre i stueetagen.</u> K.K. vurderer at det er nødvendigt at udskifte hele elementet, pris kr. 20.000.- inkl. moms. <u>b. Råd i bunden af vindue i køkkenet.</u> K.K. vurderer at det er nødvendigt at udskifte hele elementet, pris kr. 11.250.- inkl. moms. <u>c. Begyndende råd i døren i køkkenet.</u> K.K. vurderer at problemet kan udbedres ved en reparation, pris kr. 3.875.- inkl. moms. <u>d. Fugtskader på de nederste 40 cm af husets fordør.</u> K.K. vurderer at problemet kan udbedres ved en reparation. pris kr. 5.250.- inkl. moms. <u>e. Råd i bunden ved øverste højre vindue i gavlen på 1.sal.</u> K.K. vurderer at det er nødvendigt at udskifte hele elementet, pris kr. 12.875.- inkl. moms..- <u>f. Råd i øverste midtervindue i kvist mod vest på 1.sal.</u> K.K. vurderer at det er nødvendigt at udskifte hele elementet, pris kr. 15.750.- inkl. moms. <u>g. 60% af alle glaslister omkring vinduer og døre er rådne i det nederste stykke mod vandnæsen.</u> Udskiftningsomkostninger er af K.K. vurderet til kr. 5.750.- inkl. moms.
Ad. 2	<u>h. Brud i tegloverligger.</u> K.K. mener at en reparation ved udskiftning af overligger samt diverse malerarbejde kan udføres for kr. 40.000.- inkl. moms

Skønsmandens erklæring	
Klagers påstand: Ad 3	<u>i. Tagkonstruktionen er utæt.</u> K.K. mener at en reparation kan udføres for kr. 56.875.- inkl. moms K.K. kan ved besigtigelse af loftrummet se, at der er adskillige utætheder i pladesamlinger i hele taget og der kunne konstateres fygesne på loftet
Ad.4	<u>j. Utæt dæk over viktualierummet.</u> K.K. mener at tætning af dæk kan udføres for kr. 5.625.- inkl. moms. K.K. kræver betaling på ialt kr. 178.125.- inkl. moms for udbedring af ovennævnte, da ejerskifteforsikringen kun vil dække dele af skaderne. Der klages over at den byggesagkyndige ikke har nævnt ovenstående i tilstandsrapporten. Såfremt skaderne havde været kendt ville køber have krævet afslag i prisen til udbedring af ovennævnte skader.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	B.B. Anerkender at nedbrydning i vinduer og døre burde have været beskrevet og tilbyder en reparation som takseres til kr. 11.250.- inkl. moms. B.B. husker revnerne i overligger over terrassedør og mener at forholdet er tilstrækkelig beskrevet i tilstandsrapporten under pkt. 3.1 Facader/gavle og mener ikke at der er en fejl i tilstandsrapporten. B.B. Anerkender at tagkonstruktionen er utæt og at B.B. burde have omtalt dette i tilstandsrapporten og foreslår en indvendig tætning med tagkit. Reparation takseres til kr. 5.000.- inkl. moms. B.B. mener at forholdet med fugt i kælder er tilstrækkelig beskrevet i tilstandsrapporten under pkt.2.2 og pkt. 5.1 og kan ikke anerkende at der mangler beskrivelse af utæt dæk over viktualierummet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol og letskyet.
Øvrige forhold:	K.K. har ejerskifteforsikring hos xx, som oplyser, at ejerskifteforsikringen dækker dele af de oplyste forhold. Der er en selvrisiko på kr. 37.000,-

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad. 1 Nedbrydning i vinduer og døre.	Ejendommen er en 2 etages rækkehus opført i 1906, og på ialt 96 m². Foto nr. 1. Vinduer og døre antages at være fra 1984 (stempel i termorude) og et enkelt vindue i gavl i bad er fra 2005. <u>a. Råd i bunden af begge terrassedøre i stueetagen.</u> Der kunne konstateres at der er nedbrydning i nederste dele af de gående døre i dobbeltdør mod vest. Det skønnes at nedbrydning er opstået som følge af utætheder ved udvendig glasliste, hvoraf flere er nedbrudte og bundlisten flere steder er løstsiddende. Foto nr. 2. <u>b. Råd i bunden af vindue i køkkenet.</u> I køkkenvindue mod syd kunne der konstateres nedbrydning i de 2 nederste vinduesrammer, som også er nedbrudt indvendig i venstre side. Foto nr. 3. <u>c. Begyndende råd i døren i køkkenet.</u> Døren mellem køkken og terrasse har fine revnedannelser i nederste del af finerfyldningen. Herudover kunne der ikke konstateres nedbrydning i døren. Foto nr. 4. <u>d. Fugtskader på de nederste 40 cm af husets fordør.</u> Fordøren mod øst har nederst på dørpladen et smalt tværgående stykke, hvor yderste del af fineren har løsnet sig og er bulet. Foto nr. 5. <u>e. Råd i bunden ved øverste højre vindue i gavlen på 1.sal.</u> Nederste højre og øverste venstre vinduesramme er nedbrudt på øverste højre vindue på 1. sal. Foto nr. 6. <u>f. Råd i øverste midtervindue i kvist mod vest på 1.sal.</u> Øverste midterramme og højre nederste ramme er nedbrudte. Bundkarmen har revnedannelser, hvor der er fare for indtrængning af fugt med heraf følgende nedbrydninger. Foto nr. 7 <u>g. 60% af alle glaslister omkring vinduer og døre er rådne i det nederste stykke mod vandnæsen.</u> Der kunne konstateres at flere glaslister er nedbrudte, især i den nederste del mod bundglasliste. Nedbrydningen er konstateret på næsten alle vinduer mod vest samt enkelte vinduer mod syd. Foto nr. 8.

Skønsmandens erklæring

Ad 1. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering at forholdene i en rimelig fremskredet grad var tilstede ved B.B.'s udarbejdelse af tilstandsrapporten
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at det er en fejl, at ovennævnte forhold ikke er beskrevet i tilstandsrapporten under punkt 4.1 Vinduer og døre med karakteren K2 og en beskrivelse af skadernes omfang og stedfæstelse.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det foreslås som minimum reparation af finer i fordør og køkkendør. Nedbrudte dele i vinduesrammer foreslås udskiftet ved bortskæring og erstatning med nyt fyrretræ. Eksisterende glas bevares, nye dele grundes og malebehandles. Samlet pris ved reparation kr. 29.000,- inkl. moms
Ad 1. Forbedringer:	Ingen, da der kun er tale om reparation og udbedring af oversete forhold.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 2 Brud i tegloverligger over terrassedøren i stueetagen.	Der kunne konstateres at muroverliggeren er revnet ved vederlag og der er en revne med forskydning midt i overliggeren nedad på ca. 16 mm. Revnerne er tidligere repareret og i områderne ved reparationerne mangler pudslag vedhæftning til underlaget. Foto nr. 9 og 10.
Ad 2. Konklusion:	Forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten med et K1 under pkt. 3.1. Facader/gavle med følgende tekst: <i>Områder med revner og malings afskalninger i pudsede facader + ved trappe.</i> <i>Note: Løbende vedligeholdelse af pudsede overflader må påregnes.</i> Det skønnes at forholdet var til stede på besigtigelsestidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten. Det burde være beskrevet som et selvstændigt punkt med præcis stedfæstelse og have fået karakteren K2.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Det er S.S.'s opfattelse at ovenstående skadesbeskrivelse ikke er tilstrækkelig, idet skaden burde registreret selvstændig med karakteren K2 og med følgende tekst: Muroverligger over dobbelt terrassedør har revner ved vederlag og midt på overliggeren. Der kan i områder ved tidligere reparationer konstateres puds, der ikke har vedhæftning til underlaget.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsudgifter til reparation kr. 15.000,- inkl. moms Det murede stik understøttes midlertidig under arbejdets udførelse for at sikre bæreevnen er tilstede under og efter reparationen. Det skadede murværk udhugges og mures op på ny med ny muroverligger. Der afsluttes med puds- og malerarbejde.
Ad 2. Forbedringer:	Ingen, da der er tale om reparation og udbedring af oversete forhold.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 3. Tagkonstruktionen er utæt.	Tagbelægningen på ejendommen består af fibercement plader (Eternit). Ved kvistopbygningerne kunne der konstateres flere utætheder mellem tagpladerne. Ved samlingen tag/kvist er der bl.a. tætnet med asfaltstrimler, men der er et område på ca. 1,5m, hvor der mangler tætning. På kvisttage mangler der tætning (vatsnor) i overlæggene mellem pladerne og sideoverlæggene på en række plader er forskudt, så overlæggene ikke slutter tæt. Her er forsøgt tætnet med fugeunderlagsbånd, som stedvis er faldet ned. Foto nr. 11. Ved taghældningsskift hustag/ kvisttag er der tætnet med isolering. Foto nr. 12
Ad.3. Konklusion:	Det skønnes at ovennævnte forhold var tilstede ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten den 30-05-2011.
Ad.3. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl at forholdet ikke er beskrevet i tilstandsrapporten med karakteren K3 og evt. have følgende tekst: I tagrum er der ved sammenbygningen med kvist flere utætheder. Tætning af forskydning ved pladeoverlæg er flere steder faldet ned, og på kvisttage mangler der tætning (vatsnor) i pladeoverlæggene. Note: Ved utætheder kan der ved stærk slagregn og snefygning være risiko for vandskader på loft- og vægbeklædning. Desuden er der fare for at isoleringsmaterialet kan blive fugtsugende med heraf følgende skader på tagkonstruktionen.
Ad.3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger til reparation: kr. 14.200,- inkl. moms
Ad.3. Forbedringer:	Ingen, da der er tale om reparation og udbedring af oversete forhold.
Ad.3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad.3. Eventuelt:	Ingen

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad. 4. Utæt dæk over viktualierummet.	Viktualierummet er på ca. 3 m² og er beliggende under ejendommens hovedtrappe. Den betonstøbte reposeplade udgør samtidig loft i viktualierummet. Ydervæggene skønnes støbt i beton under terræn og muret op under betonpladen. Der kunne konstateres at loftet og vægge er mørkfarvede af fugt især ved NØ hjørne. Foto nr. 13. Ved fugtmåling kunne det konstateres at det mørke område i loft er meget opfugtet og væggene er ligeledes opfugtet. I reposen kunne der konstateres en tværgående revne, som skønnes at ligge over væg i viktualierummet og der kunne konstateres revner og utætheder langs muret væg/værn. Foto nr. 14. Der kunne konstateres, at der ikke er afløb fra reposen/betonpladen og ved regnvejr vil der være en opstuvning af vand, som vil trænge ned ved revnerne.
Ad. 4. Konklusion:	Det skønnes at en del af de konstaterede fugtigheder skyldes kondensdannelser, men det kan ikke udelukkes at der sker fugtindtrængning i revnerne ved kanter og i betondækket. I tilstandsrapporten er der under kælder pkt. 2.2 vægge givet K1 med følgende tekst: <i>Enkelte pudsafskalninger og let fugt på kældervægge, hvilket er almindelig for en bolig af denne type/alder.</i> Under pkt. 5.1 Lofter/Etageadskillelser er givet K1 med følgende tekst: <i>Misfarvning/let fugt på loft i viktualierum.</i> Det skønnes at misfarvning/let fugt i loftet er korrekt beskrevet på tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten (30-05-2011) og det kan ikke udelukkes at fugtindtrængningen er fremkommet ved en senere regnvejrperiode.
Ad. 4. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der beskrevet at loftet er misfarvet /let fugtig, men beskrivelsen af årsagen til den opfugtede dæk mangler. B.B. burde have registret revnedannelserne i betonpladen og langs kanter og have givet dette som en mulig årsag til misfarvningerne og det opfugtede loft. Det er en fejl at ovennævnte ikke fremgår af tilstandsrapporten med en K3 under pkt. 5.1
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det vurderes at tætningen af betondæk/repose kan udføres for: kr. 5.600,- inkl. moms

Ad. 4. Forbedringer:	Ingen, da der er tale om en reparation.
Ad. 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 4. Eventuelt:	Ingen