

SKØNSERKLÆRING

Besigtigelsesdato:	15. marts 2012 kl. 14.00
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningssagkyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag:	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Skotrende ved sydvendt tagfod ikke i orden. 2. Flere revner i sokkel og murværk. 3. Fugebånd ved vinduer bobler ud. 4. Afløbsrist i bryggers er højere end fliser. 5. En revnet flise og fugeslip i bruseniche. 6. Løse fliser ved fordør, bagdør og terrassedør. 7. Gult isoleringsskum på flere vindueskarme. 8. Løs inddækning ved ovenlys, skorsten og hætter. 9. Ventilation ved isolering over carport. 10. Aftrækskanal fra bad er uisolereet i tagrum. 11. Terrænfald ind mod huset. 12. Undertag stikker ud flere steder.
Klagers påstand:	Klager mener, at skaderne burde være nævnt i tilstandsrapporten, men er det ikke.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Indklagede henviser til brev af 27. februar 2012 til Disciplinær- og Klagenævnet og mener ikke, der var skader ved gennemgangen i oktober 2010.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	+ 6 °C, overskyet.
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Skotrende ved sydvendt tagfod ikke i orden:	Skotrenden var bygget op af flere lag uden en korrekt kantopbygning og afslutning i tagrenden. Endvidere lå den nederste vindskedetagsten på sydgavlen ved skotrenden løs uden nogen form for fastgørelse.
Ad 1. Konklusion:	Udførelsen er uprofessionel og uafsluttet, og da der er risiko for fugtindtrængning / fugtnedtrængning i hulmuren, må skaden betegnes som kritisk.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der intet anført om nærværende skade, hvilket der burde være med karakteren K3.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af nederste del af skotrenden, korrekt afslutning af undertaget og murværket samt fastgørelse af tagstenene her skønnes at koste kr. 3.500,- inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til en tilsvarende korrekt udført skotrende.
Ad 1. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Flere revner i sokkel og murværk:	Der er en skrårevne i murværket i sydgavlen under skotrenden på boligen samt en skårevne foroven i østgavlen ved det sydlige hjørne på carporten. Endelig er der en lodret revne i soklen mod vest under stuevinduet.
Ad 2. Konklusion:	Sokkelrevnen betragtes som en svindrevne, der kun er af visuel art. De 2 murværksrevner kan være af konstruktiv betydning. Huset er bygget op med bærende stålrammer, og da skrårevnerne er opstået i nærheden af rammehjørnerne, kan årsagen være, at skalmuren ikke er tilstrækkelig friholdt fra rammen her. Det er muligt, at udbedring kan ske ved blot en omfugning, men det er også muligt, at der skal ske en ændring af skalmurens opbygning og forankring i disse områder, hvis nye revner skal undgås. En destruktiv undersøgelse vil formentlig kunne afklare dette.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Sokkelrevnen er ikke nævnt i tilstandsrapporten, da der under 1.2 kun er omtalt "Afskallet sokkelpuds ved fordøren", men den vurderes også kun at være af visuel art. Med hensyn til murværksrevnerne, så er de heller ikke nævnt i rapporten, hvilket de burde være, da de må skønnes at have været til stede ved gennemgangen den 28.04.2010. Da der var tale om et kun 3 år gammelt hus, burde karakteren være UN, og anført altså både under litra A og litra B. (Den under litra B pkt. 3.1 anførte revne skønnes at være opstået af anden årsag).
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	En omfugning kan udføres for kr. 1.000,- inkl. moms, mens en ommuring med evt. ændret fastgørelse af formuren de 2 steder skønnes at koste kr. 6.000,- inkl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 2. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Fugebånd ved vinduer bobler ud:	Fugebånd ved terrassedøren mod vest er ikke i flugt med karmyderkant / er ikke tilbagelagt i forhold til karmyderkant. I stedet er det fremspringende / ujævnt monteret.
Ad 3. Konklusion:	Fugebåndet skal afmonteres og bagstopning skal udføres korrekt tilbagelagt, hvorefter der kan monteres nyt fugebånd.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten, hvilket det burde være.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Skønnet udgift til udskiftning af fugebåndet er kr. 1.000,- inkl. moms.
Ad 3. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 3. Eventuelt:	
Ad 4. Afløbsrist i bryggers er højere end fliser:	Afløbsristen i bryggerset er op til 4 mm over flise-niveauet omkring den.
Ad 4. Konklusion:	Monteringen er uacceptabel og bør laves om, så risten er et par mm lavere end de omkringliggende fliser.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten, men burde være det, da der kan stå flere mm vand på gulvet, inden afløbet begynder at virke.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Frihugning af afløbet og montering af nyt afløb i korrekt højde, samt retablering af fugtspærre og klinker skønnes at koste kr. 9.000,- inkl. moms.
Ad 4. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. En revnet flise og fugeslip i bruseniche:	I brusenichen var der en revnet tilskåret vægflise, og fugeslip ved den elastiske hjørnefuge mellem væg og gulv.
Ad 5. Konklusion:	Den revnede vægflise er tilsyneladende monteret sådan, hvorfor forholdet må betragtes som en visuel skade. Hjørnefugen ved gulvet bør udskiftes til ny elastisk fuger med korrekt vedhæftning.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Forholdene er ikke omtalt i tilstandsrapporten, men burde være det. Skader af visuel karakter kan normalt undlades, men da der var tale om et kun 3 år gammelt hus, burde den revnede vægflise også nævnes.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udgiften til udskiftning af vægflisen skønnes at være kr. 1.250,- inkl. moms og udskiftning af den elastiske fuger skønnes at koste kr. 750,- inkl. moms.
Ad 5. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 6. Løse fliser ved fordør, bagdør og terrassedør:	Der kunne konstateres 1 ikke fuldklæbet klinke ved fordøren, 2 ved bagdøren og 3 ved terrassedøren.
Ad 6. Konklusion:	Klinkerne er monteret i overgangen mellem sokkel og gulv og er tilsyneladende udlagt delvist hen over kuldebrosisoleringen, hvorved de ikke har fået tilstrækkelig vedhæftning.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten, men burde være det, i det mindste i et vist omfang. Undersøgelse af klinkegulve foretages stikprøvevis, men da der typisk kan være skader ved overgangen mellem sokkel og gulv ved dørene, burde undersøgelsen have afsløret skaden helt eller delvist.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af klinkerne og korrekt kuldebrosisolering / gulvafslutning de 3 steder skønnes at koste kr. 10.000,- inkl. moms.
Ad 6. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7. Gult isoleringsskum på flere vindueskarme:	Der kunne konstateres rester af fugeskum på karmene ved enkelte vinduer.
Ad 7. Konklusion:	I forbindelse med vinduesmonteringen er der smurt lidt skum ud på karmene, som aldrig er blevet afrenset igen.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Skaden må betragtes som en visuel skade, der normalt ikke omtales i en tilstandsrapport.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Afrensningen skønnes at koste kr. 500,- inkl. moms.
Ad 7. Forbedringer:	Ingen i forhold til en korrekt færdiggjort bygning.
Ad 8. Løs inddækning ved ovenlys, skorsten og hætter:	Inddækninger var flere steder ikke bukket korrekt ned /fastklæbet ved ovenlys, skorsten og taghætte. Ved ovenlyset mod syd gik inddækningen heller ikke tilstrækkeligt ind over tagstenen, og ved taghætten mod vest var den ikke korrekt monteret på hætten.
Ad 8. Konklusion:	Inddækningerne er mangelfuldt udført og bør eftergås/udskiftes og fastgøres korrekt overalt, da der er risiko for fugtindtrængning.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten, men burde være det, da det formentlig har været synligt den 28. april 2010, omend måske i lidt mindre omfang. Der er tale om en kritisk skade.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af inddækning ved ovenlyset mod syd og eftergåelse af samtlige inddækninger ved gennemføringerne inkl. evt. nye tilpassede tagsten, skønnes at koste kr. 15.000,- inkl. moms og stillads.
Ad 8. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 9. Ventilation ved isolering over carport:	I tagrummet over carporten er der opsat dampspærre og mineraluldsisolering under tagfladen, parallelt med denne.
Ad 9. Konklusion:	Der var ingen kondensskader eller lignende, og det kunne da også konstateres, at der er ca. 10 cm. ventilationsafstand, mellem oversiden af isoleringen og underkanten af undertaget, hvorfor der ikke konstateredes nogen skade eller risiko for skade.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.
Ad 9. Forbedringer:	Ingen.
Ad 10. Aftrækskanal fra bad er uisolereet i tagrum:	Aftrækskanalen fra badeværelset var uisolereet i tagrummet, og der var fugtskjolder på loftet omkring udsugningsventilatoren i badeværelset.
Ad 10. Konklusion:	Kanalen skal være isoleret for ikke at få skadelig kondens på eller i den, hvilket kan opfugte og ødelægge loftet.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der under pkt. 5.2 nævnt, at der er skjolder på badeværelsesloftet, men ikke at kanalen i tagrummet er uisolereet, hvilket også burde være nævnt.
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Efterisolering af kanalen og malingsudbedring af badeværelsesloftet skønnes at koste kr. 1.500,- inkl. moms.
Ad 10. Forbedringer:	Ingen, i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 11. Terrænfald ind mod huset:	Der er klinker og køreareal ved boligen mod nord og øst. Der kunne anes et lille fald ind mod huset disse steder. Ved gennemgangen var det tørt, men der sås algevækst på soklen mod nord. Døråbningerne /sokkeloverkanten er min. 3-4 cm over fliseoverkant.
Ad 11. Konklusion:	Da bygningen er uden kælder og krybekælder, og da døråbninger er min. 3-4 cm over fliseoverkant anses problemet ikke for at udgøre nogen risiko for bygningen.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.
Ad 11. Forbedringer:	Ingen.
Ad 11. Eventuelt:	Belægningsarealet bør afvendes ved montering af vejbrønde og nedlægning af regnvandsledninger, men installationer uden for bygningen er ikke omfattet af huseftersynsordningen.
Ad 12. Undertag stikker ud flere steder:	Undertagsdugen stikker ud under tagstenene enkelte steder bl.a. ved nordgavlen og ved sydgavlen.
Ad 12. Konklusion:	Undertaget er ikke korrekt afsluttet enkelte steder og er måske dermed heller ikke korrekt fastgjort disse steder.
Ad 12. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten, men burde være det.
Ad 12. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Eftergåelse af fastgørelsen og afkortning af undertaget de 2 steder skønnes at koste kr. 2.000,- inkl. stillads og moms.
Ad 12. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.