

SKØNSERKLÆRING

Journal nr. 12.014

Besigtigelsesdato:	23. april 2012
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 murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Manglende oplysning om revner og uafsluttede sætninger ved sokler (1.2) og kældervægge (2.2) mod øst og vest. 2. Manglende oplysning om at facader mod nord og syd er ude af lod 3. Manglende oplysning om aktuelle fugtskader i kælderen (2.2) 4. Forkert årsag til revner over hoveddør (3.1) 5. Forkert karakter til revner over vinduespartier mod øst (3.1) 6. Manglende oplysning om fald på gulve i stueetage og på 1. sal (6) 7. Manglende oplysning om defekt trappe (7) 8. Manglende oplysning om utæt afløb ved badekar på 1. sal (9) 9. Manglende oplysning om ukorrekt materialevalg ved faldstamme (10)
Klagers påstand:	Som formuleret i spørgsmål 1 – 9 ovenfor, og som beskrevet i brev af 28. november 2011, føler klager sig ikke tilstrækkelig informeret om de nævnte forhold i tilstandsrapport nr. xx.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der foreligger ingen skriftlige eller mundtlige tilføjelser til tilstandsrapportens indhold fra indklagede.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt og solrigt.
Øvrige forhold:	Indklagede var repræsenteret ved stedfortræder ved synsforretningen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Manglende oplysning om revner og uafsluttede sætninger ved sokler (1.2) og kældervægge (2.2) mod øst og vest.	Der kan konstateres revner i murværket i kælderydervægge mod øst og mod vest. Revnerne er synlige både indefra og udefra. Se foto nr. 2, 3, 4 og 5.
Ad 1. Konklusion:	Tilstandsrapporten omtaler ikke revner i hverken sokkel eller vægge i kælderen. Hvorvidt revnerne stadig er i bevægelse kan ikke afgøres ud fra en besigtigelse. En senere udført geoteknisk rapport, dateret den 17. november 2011, konkluderer, at bygningen er funderet på sætningsgivende lag. Rapporten omtaler "fremtidige sætninger", men forholder sig ikke til størrelsen af disse.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl, at sætningsrevnerne i sokler (pkt. 1.2) og kælderydervægge (pkt. 2.2) ikke er beskrevet og karaktergivet i tilstandsrapporten. Derimod anses det ikke for en fejl, at tilstandsrapporten ikke forholder sig til hvorvidt sætningerne stadig er aktive.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af revner i sokler og kælderydervægge skønnes at kunne udføres for ca. 15.000 kr. inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Udbedringen anses for at være en reparationsudgift, der ikke øger ejendommens værdi.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Manglede oplysning om at facader mod nord og syd er ude af lod	Med en lodstok kan det konstateres, at bygningen hælder svagt mod syd. Se foto nr. 6 Forholdet er ikke iøjnefaldende ved en besigtigelse.
Ad 2. Konklusion:	Forholdet er formodentlig en følge af differenssætninger under huset og har i så fald udviklet sig over ejendommens levetid – dvs. fra 1896.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Der skønnes ikke at være udvist forsømmelighed ved ikke at forholde sig særskilt til husets hældning.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der foreslås ingen udbedring.
Ad 2. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Manglende oplysning om aktuelle fugtskader i kælderen (2.2)	Ved synsforretningen kunne der konstateres fugtige pletter på kældergulve, samt fugtige pletter på kældervægge. Se foto nr. 5 og 7. Tilstandsrapporten nævner ikke fugt på gulve og beskriver "ældre fugtskader" på kældervægge. Klager nævnte, at der i slutningen af august 2011 stod frit vand i kælderen, selvom rummet er forsynet med et gulvafløb. Vandet forsvandt efter nogle dage.
Ad 3. Konklusion:	Kældre med den aktuelle alder, opbygning og beliggenhed er normalt udsatte for periodevis fugtindtrængning i større eller mindre omfang. Tilstandsrapporten formodes at beskrive forholdene som de er set på besigtigelsestidspunktet.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Tilstandsrapporten kunne være forsynet med en note, der beskriver de omskiftelige, men forventelige forhold i kældre af den aktuelle type. Udeladelsen bedømmes dog ikke til at være en fejl. Indklagede kan ikke bebrejdes ikke at have forudset opstuvning i kælderen, da sådanne hændelser skyldes forhold i gadekloakken.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der foreslås ingen ubedring.
Ad 3. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Forkert årsag til revner over hoveddør (3.1)	Der er en lodret revne i det murede stik over fordøren og en vandret revne i fugen over stikket i dennes nordlige ende. Se foto nr. 8.
Ad 4. Konklusion:	Revnen skyldes differenssætninger i huset og ikke nedbrydning af indbyggede elementer af jern som beskrevet i tilstandsrapporten. Revnen påvirker stikkets funktion som bjælke.
Ad 4 Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl at oplyse, at årsagen til de beskrevne revner er korrosion i de indmurede ankre. Omkostningerne til udbedring er imidlertid de samme, nemlig ommuring af stikket over fordøren. Skaden er karakteriseret med en K2, men burde være givet karakteren K3, da det revnede murværk vil påvirke dørpartiet.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ommuring af stikket over fordøren skønnes at koste ca. 12.000 kr. inkl. moms.
Ad 4. Forbedringer:	Udbedringen bedømmes til at være en reparation, der er ens uanset den angivne eller den korrekte skadesårsag lægges til grund og som ikke øger husets værdi.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Forkert karakter til revner over vinduespartier mod øst (3.1))	Der er en lodret revne i det murede stik over vinduet til venstre for fordøren i gavlen mod øst. Se foto nr. 9.
Ad 5. Konklusion:	Revnen skyldes differenssætninger i huset, hvorved stikkets funktion som bjælke er påvirket.
Ad 5 Fejl og forsømmelser:	Skaden er karakteriseret med en K2, men burde være givet karakteren K3, da det revnede murværk vil påvirke vinduespartiet.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ommuring af stikket over vinduet skønnes at koste ca. 12.000 kr. inkl. moms.
Ad 5. Forbedringer:	Udbedringen anses for at være en reparationsudgift, der ikke øger ejendommens værdi.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 5. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Manglende oplysning om fald på gulve i stueetage og på 1. sal (6)	Hældningen på gulve i stueetagen er ikke iøjnefaldende ved en normal besigtigelse. Hældningen på gulve på 1. sal er ret synlige, hvilket forstærkes af at flere døre slæber på gulvet og/eller sidder skæve i deres karme. Revner i vægge i trapperummet indikerer ligeledes, at der har været bevægelser i husets konstruktioner. Se foto nr. 10.
Ad 6. Konklusion:	Hældningen på gulvene i både stueetage og på 1. sal er en følge af de differenssætninger huset har undergået i sin levetid fra opførelsen i 1896.
Ad 6 Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl, at gulvenes hældning på 1. sal ikke er beskrevet og karaktergivet.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af gulvenes hældning på 1. sal er ikke praktisk mulig. Det foreslås at udbedring sker ved at tilpasse dørene i deres karme, således de er gangbare og tætte. Udbedringen skønnes at koste ca. 10.000 kr. inkl. moms.
Ad 6. Forbedringer:	Udbedringen anses for at være en reparationsudgift, der ikke øger ejendommens værdi.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 6. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7. Manglende oplysning om defekt trappe (7)	Flere trappe- og stødtrin har løsnet sig fra bagvangen på nederste løb i trappen til 1. sal. Foto nr. 11.
Ad 7. Konklusion:	Trinene kan pludselig miste bæreevnen og derved forårsage kollaps af trappen med deraf følgende risiko for personskade.
Ad 7 Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl, at skaden ikke er beskrevet og karakteriseret i tilstandsrapporten med K3 på grund af risikoen for personskade.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved at understøtte de løse trin og stødtrin fra undersiden af trappen. Udbedringen skønnes at koste ca. 6.000 kr. inkl. moms.
Ad 7. Forbedringer:	Udbedringen anses for at være en reparationsudgift, der ikke øger ejendommens værdi.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 7. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 8. Manglende oplysning om utæt afløb ved badekar på 1. sal (9)	Der er rustdannelse på badekar og fittings ved afløbet under karret. Der er mærker på og defekter i gulvbelægningen under afløbet fra karret, svarende til at området har været belastet af slid og fugt.
Ad 8. Konklusion:	Karret skønnes at være utæt under brug.
Ad 8 Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl, at tilstandsrapporten ikke beskriver det rustangrebne udløb og skaden på gulvbelægningen.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved at udskifte bundventilen i badekarret, samt reparere gulvbelægningen, hvilket skønnes at koste ca. 5.000 kr. inkl. moms.
Ad 8. Forbedringer:	Udbedringen anses for at være en reparationsudgift, der ikke øger ejendommens værdi.
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 8. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 9. Manglende oplysning om ukorrekt materialevalg ved faldstamme (10)	Ifølge et mærkeskilt på faldstammen, er der anvendt PVC kloakrør, klasse N til faldstammer i kælderen. Se foto nr. 13.
Ad 9. Konklusion:	Rødbrune PVC kloakrør i klasse N er beregnet til brug under jord, idet de ikke er modstandsdygtige overfor sollys.
Ad 9 Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl, at tilstandsrapporten ikke oplyser, at rørtypen – rødbrune PVC kloakrør - ikke må anvendes i bygninger.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved udskiftning af faldstammen til UV resistente materialer, hvilket skønnes at koste ca. 5.000 kr.. inkl. moms.
Ad 9. Forbedringer:	Levetiden af installationen forlænges ved ændringen. Det skønnes at halvdelen af udbedringsbeløbet - ca. 2.500 kr. inkl. moms – svarer til forbedringen.
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 9. Eventuelt:	Klassebetegnelsen N udgik i 2003, hvorfor det skønnes at rørene er ældre. Rødbrune PVC rør fra den periode var ikke VA godkendte til at anvende i bygninger.