

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 12072

Besigtigelsesdato:	21.08.2012 kl. 13.00
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. Malingsafskalning på læmur. 2. Fugning mangler om elmåler og under gavlvinduer. 3. Ikke branddør mellem bolig og garage. 4. Utæt samling mellem væg og gulv i bruseniche / skade på stueloft. 5. Undertag, materiale og udførelse. 6. Dampspærremontering. 7. Tagterrasse-konstruktion. 8. Fugning om håndvaske / gulvafløb. 9. Udhustag – inddækning og taghældning. 10. Skævhed på gulv i nordøstligt værelse.
Klagers påstand:	Klagepunkterne er efter KKs opfattelse ikke omtalt i tilstandsrapporten, men burde være det.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	xx henviste til mail af 12. april 2012 til xx, hvoraf følgende fremgår: Pkt. 2, delvist pkt. 4, delvist pkt. 5 og delvist pkt. 8 accepteres som erstatningsansvarlige forhold, mens resten afvises.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Halvskyet, + 17°C.
Øvrige forhold:	xx deltog på vegne af den indklagede bygningssagkyndige.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Malingsafskalning på læmur.	Der er malingsafskalninger adskillige steder på den massive havemur, som afgrænser gårdrummet, men da det kun er ca. 1 m, som er sammenbygget med garagen, mens resten er fritstående, er det kun den sammenbyggede del, der kan betragtes som omfattet af huseftersynsordningen.
Ad 1. Konklusion:	Årsagen til afskalningen skyldes formentlig for tidlig maling (malingen må først foretages 2 år efter opførelsen) eller mangelfuld grunder. Udbedring kan ske ved grundig afrensning, påførelse af grunder og fornyet malerbehandling med silikatmalingen.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten, men må også med den bergænsede udstrækning betragtes som værende af bagatelagtig karakter.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af det 2 m ² store overfladeareal skønnes at koste kr. 1.500,- inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Da boligen er fra 1998, skønnes der at være tale om 35% forbedring eller en forbedring på kr. 525,- inkl. moms.
Ad 2. Fugning mangler om elmåler og under gavlvinduer:	Der mangler fugning om elmåleren og under de 2 gavlvinduer mod øst.
Ad 2. Konklusion:	Da der ikke er lukket af mod hulmuren, skal der udføres bagstopning og udførelse af elastisk fuge de pågældende steder.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten, men burde være det. Fugning under gavlvinduer kan dog være svært at registrere fra terræn, mens der ingen problemer er med registreringen ved elmåleren.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringen skønnes at koste kr. 1.000,- inkl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Med en gennemsnitlig fugelevetid på 10 år er der tale om en 100 % forbedring af fugen og en 50 % forbedring af bagstopningen, eller en forbedring i alt på kr. 750,-.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Ikke branddør mellem bolig og garage.	Døren mellem beboelsen og garagen er en almindelig yderdør med fyldninger, og uden BD-godkendelse med brandpasta i karmene samt selvlukkehængsler.
Ad 3. Konklusion:	Det har været et myndighedskrav, at der blev anvendt en BD30 dør her, og døren vil formentlig kunne godkendes som sådan ved montering af selvlukkehængsler, påsætning af gipsplade og indfræsning af brandpasta i karmen.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Det er den lokale myndighed, der har krævet det, og da det ikke er et krav i Bygningsreglementet, samt da mange kommunale myndigheder ikke kræver BD døre her, kan den bygningssagkyndige ikke lastes for det, når han ikke har set byggetilladelsen.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af døren inkl. malerarbejde skønnes at koste kr. 5.000,- inkl. moms.
Ad 3. Forbedringer:	Der er ikke tale om en forbedring i forhold til en tilsvarende intakt dør.
Ad 4. Utæt samling mellem væg og gulv i bruseniche / skade på stueloft.	Der er utæt samling mellem gulvvinyl og vægfliser i brusenichen på 1. sal, og vinylen er forkert afsluttet uden på vægfliserne. Endvidere er der skjolder og mindre ujævnhed på bræddeloftet i stuen nedenunder. Skjolderne var tørre ved gennemgangen, men iflg. klager er brusenichen heller ikke benyttet i flere måneder.
Ad 4. Konklusion:	Gulvbelægningen i brusenichen skal fjernes og der skal opbygges ny fugtspærre med tæt overgang til væggen fugtspærre samt opbygges ny flisebelægning eller ny vinylbelægning. Endvidere skal et par brædder i stueloftet udskiftes ligesom loftet skal malerbehandles.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke beskrevet i tilstandsrapporten, men burde være det med karakteren K3.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Arbejdet skønnes at koste kr. 20.000,- inkl. moms.
Ad 4. Forbedringer:	Der skønnes at være en forbedring på 20 % eller kr. 4.000,- i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Undertag, materiale og udførelse:	Undertaget er kun besigtiget fra tagrummet, idet der ikke er adgang til skunkene. Undertaget ligner ikke almindelige diffusionsåbne undertage, men snarere en form for geotextil, og det har ikke været muligt at få oplyst fabrikat. Det har skjolder/ mørke aftegninger mange steder, og der ses skjolder ved skotrender. Endvidere er det ikke tæt ved gennemføringer, ligesom der ikke er udført nogen form for krave disse steder. Der er rygningssventilation.
Ad 5. Konklusion:	Udførelsen af undertaget har en række mangler ligesom dets egenskaber som diffusionsåbent må betvivles. Det bør derfor udskiftes til nyt undertag med dokumenterede diffusionsegenskaber.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke anført i tilstandsrapporten men burde være det med karakteren UN.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af undertaget inkl. stillads samt de- og genmontering af lægter og tagstenene skønnes at koste kr. 150.000,- inkl. moms.
Ad 5. Forbedringer:	Der skønnes at være tale om 20 % forbedring eller kr. 30.000,- i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 6. Dampspærremontering:	Dampspærren betragtes som en skjult konstruktion, hvorfor den bygningssagkyndige ikke skal kontrollere om den er monteret, henholdsvis korrekt monteret. I køkkenet sås mørke aftegninger fra loftet og nedad på ydervæggen over overskabene mod øst. Det kunne tyde på, at dampspærren under skunken ikke er tæt afsluttet ved ydervæggen. De øvrige forhold i tagrummet giver ikke anledning til at tro, at dampspærren har andre mangler.
Ad 6. Konklusion:	Udbedring af dampspærren, skønnes at kunne ske ved at nedtage skyggelisten og fuge med elastisk fugemasse mellem loftbrædderne og ydervæggen.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Hvorvidt forholdet har været synligt ved gennemgangen den 14. marts 2007 kan ikke vurderes, da væggen kan have været afrenset /malet umiddelbart inden.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringen skønnes at koste kr. 1.000,- 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. Tagterrasse-konstruktion:	Der er tale om en åben ventileret konstruktion med gulvbrædder på træbjælker udlagt på bærende limtræs-bjælker, og med underbeklædning af brædder. Der var ingen skader i hverken bjælker eller brædder. En del af konstruktionen er overdækket, og en del er udenfor.
Ad 7. Konklusion:	Den uafdækkede konstruktion bliver udsat for vejrliget og kan på sigt skades af nedbør. Det er sædvanligt at anvende en sådan konstruktion, men såfremt bjælkerne ikke er imprægneret, vil de vandrette oversider blive påvirket af fugt gennem de åbne sprækker mellem gulvbrædderne. Ventilationen via åbningerne anses for god.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Der er ikke anført noget i rapporten, men da det er en sædvanlig udførelse, kan indklagede ikke forventes at anføre nogen skade, da der endnu ikke er opstået nogen, og da fugt- og solpåvirkningen er ringe.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Evt. fugtbeskyttelse af bjælkernes overside i det ikke overdækkede område kan ske ved at afmontere gulvbrædderne og udlægge pap på oversiden af bjælkerne og genmontere brædderne. Skønnede udgifter kr. 5.000,- inkl. moms.
Ad 7. Forbedringer:	Ingen i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 8. Fugning om håndvaske / gulvafløb:	Fugen er ikke helt fyldt ved samlingen mellem bordplade og håndvaske, men der var ingen synlige skader. Ved gulvafløbet i brusenichen er der åben betonstøbning mellem rist og afløbsskål.
Ad 8. Konklusion:	Udførelsen ved håndvasken har ikke givet nogen skade, og der skønnes ingen risiko for at den giver en skade. Derimod er skaden i gulvafløbet i stueetagens bruseniche kritisk og bør udbedres.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Der er intet anført i tilstandsrapporten, men håndvaske-monteringen må også skønnes at være af visuel karakter alene. Gulvafløbet burde derimod være anført som en kritisk skade med karakteren K3.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af gulvafløbet i stueetagen skønnes at koste kr. 8.000,- inkl. moms.
Ad 8. Forbedringer:	Ingen, i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 9. Udhustag – inddækning og taghældning:	Hældningen på taget er ca. 14 grader, hvilket er under minimumshældningen på 20 grader med undertag. Imidlertid er taget oplagt på underpap og krydsfiner, hvorfor konstruktionen anses for acceptabel, og der var da heller ingen fugtskader at se. Inddækningen mod garagens gavl er udført med pudset mørtel, som er revnet, og der var også spor efter fugtindtrængning indvendigt her.
Ad 9. Konklusion:	Hældningen anses for acceptabel, da taget med den udførte konstruktion kan opfattes som et paptag, men der bør udføres en inddækning med zink mod garagegavlen, hvis der skal undgås skader i konstruktionen.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Der er ikke nævnt nogen skader i tilstandsrapporten, men den revnede mørtelinddækning burde være anført som en kritisk skade med karakteren K3.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	En ny inddækning af zink med indfræsning i murværket og elastisk fuge skønnes at koste kr. 5.000,- inkl. moms.
Ad 9. Forbedringer:	Ingen, i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 10. Skævhed på gulv i nordøstligt værelse:	Gulvet i det nordøstlige værelse på 1. sal har en større bule ved skillevæggen idet det falder op til 2 cm. per m. her. Da gulvet lå fuldstændigt stift i hele rummet og da skillevæggen ikke er bærende, skønnes årsagen at være en udførelsesfejl, idet det høje punkt skønnes at være over en bærende stålbjælke mellem køkken og alrummet. Stålbjælken er formentlig oplagt for højt i den ene ende, og etagebjælkerne er ikke tilrettet den skæve oplægning.
Ad 10. Konklusion:	Skaden anses for at være en udførelsesfejl, som ikke vil udvikle sig yderligere, men skaden er ikke acceptabel i så nyt et hus.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke omtalt i tilstandsrapporten, men burde være anført med karakteren K2.
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved at optage gulvet i værelset, foretage opklodsning og udlægge gulvet vandret. Skønnet udgift kr. 9.000,- inkl. moms
Ad 10. Forbedringer:	Ingen, i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.