

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 12075

Besigtigelsesdato:	2012-09-04, tirsdag kl. 9.30 – ca. 16.15.
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 murer- mester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

Skønsmanden har vedlagt bilag visende grundplanen af huset i farver samt grundplanen i s/h med ca. henvisning til klagepunkternes placering i huset.

K.K.'s bygningsmæssige klagepunkter, der kan henføres til den vedlagte placeringsangivelse, er vedlagt med den anvendte nummerering.

På farvekopien af grundplanen er også angivet de af K.K. oplyste anslåede bygningers byggeår.

Punkt 24 og 25 er ikke angivet på planen da disse 2 punkter er fremkommet under gennemgangen og ønsket medtaget af K.K.

DEL 1 - BYGNING

Bilag 1 - Bygning

1. Terræn er sunket ved tagnedløb i østligt hjørne, tæt ved havestue.

Fundament skønnes ikke udført korrekt.

2. Skade ved sokkel i østligt hjørne tæt ved havestue.

3. Afdækninger har sluppet vedhæftningen til underlaget på 2 stk. havemure mod øst.

4. Facader mod vest (sydlig del) er med afskallet og nedbrudt murværk. Der ses tegn på tidligere reparationer, og der er flere sætningsrevner. Den nordlige del er intakt. Det skønnes derfor at der er anvendt ikke vejrbestandige mursten og mørtel. Revnerne indikerer sætninger i.....(ulæseligt)

5. Facader mod vest og i hjørne mod øst er med afskallet maling og stedvis defekte fuger. Der måles forhøjet fugt i murværk. Ligeledes ses tegn på forhøjet fugt i østlig del af væg mod havestue.

6. Skydedør mod øst – nordsiden - er delamineret.

7. Gulv i køkken er ikke vandret. Det er synligt med det blotte øje at sokkel har varierende højde og det ujævne gulv opleves tydeligt ved at gå på gulvet.

8. Der er højderyg under tæppe i rum mod sydvest.
Note: Ejer har konstateret revner og skader hvor tidligere murværk er blevet fjernet.

DEL 2 - BYGNING

9. Der er flere markante dampbuler i tagfladen, især mod øst hvor der ikke ses mange ventiler i tagfladen. Den bygningssagkyndige kan her skønne at der enten er opstigende fugt fra boligen pga. dårlig dampbremse, eller at tagpappen er monteret på fugtigt underlag.

10. Tagpap er så nedslidt at der ikke er skifferdækning eller bitumen på dele af taget. Der er foretaget mange reparationer af taget.

Note: Der kan konstateres vandgennemtrængning 4 steder ved lofter.

11. Træværk ved stern mod syd er med udtørningsrevner og skader.

12. Der er beton i gulvafløb i bryggers, og vandlås er ikke udført håndværksmæssigt korrekt.

	13. Der kan ikke konstateres vandlås i gulv afløb i midterbadeværelse. 14. Vandlås ligger for dybt i gulv afløb i badeværelse mod syd. 15. Der mangler afløb fra sikkerhedsventil i fjernvarmeunit. 16. Afdækning af læmur er ikke udført korrekt, idet der ses frostsprængte sten øverst på begge sider af mur. DEL 3 - BYGNING 17. Der er trænedbrud i træværk mod jord/terræn, bl.a. stolper til porte mv. 18. Note: Der mangler fugtmembran og træværk er for tæt på terræn. 19. Høj fugt og tegn på trænedbrud i dør mod udhusrum. 20. Løs papinddækning langs begge tagrender. Note: Dette er ikke håndværksmæssigt korrekt og pap medfører at rensning af tagrender vanskeliggøres. 21. Tagnedløb er ikke ført til tagvandsbrønd. 22. Der er trænedbrud i skydedørsparti mod øst. 23. Gulv- særligt sammenhængende terrasse er med alvorlige skader og sætninger. DEL 4 - EL Bilag 2 – El. 1. Kabel i fyrrumsgulv skal beskyttes 5 cm op. 2. Det samme kabel skal beskyttes i jord og graves min. 35 cm ned i jord. 3. Lampestik i vinduesparti er udført med lampeledning 0,75 mm². 4. Ventilator i bad er ulovlig placeret i område 1, pga. mindre end 225 cm fra gulv. 5. Spots i badeværelsesloft er ligeledes ulovlig placeret i område 1. Da det formodes, at disse ikke er IP44. 6. Væglampet er ulovlig placeret i område 2, pga. mindre end 120 cm fra bruser, og ikke IP44. 7. Manglende henvisningsskilte og tegninger for transformere for halogenlys.
--	--

	8. Halogenlampernes afstande til isolering og brandbart skal kontrolleres og rettes. DEL 5 - EL 9. Halogenlampernes tilslutninger skal lovliggøres. 10. Manglende oversigtstegning over lavvoltinstallationerne. 11. Transformerne for halogenlys skal fastmonteres og tilgængelige. 12. Installationen for håndklædetørren er ulovligt placeret i badeområdet og højde fra gulv. 13. Kabel på garagebygning er ikke beskyttet ved jord. 14. 2 stk. stikkontakter med kabel er placeret for lavt mod jorden. 15. Havebelysningen har været forsynet med ulovlige lampeledninger og samlinger i jord. 16. Loftdåserne med lampeudtag skal monteres med mellemring i trælofter.
Klagers påstand:	Der ønskes erstatning/udbedring af forholdene nævnt i bilag 1 og 2.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB afviser alle forhold, med henvisning til bilag 3. Endvidere oplyser BB at han først er blevet bekendt med krav i anbefalet brev af 2012-06-13, fremsendt af K.K. Kopi af dette er udleveret i sagen i svar fra B.B. til Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige den 2012-07-04.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Temp ca. 18 gr C, let vind, ca. 6 m/s, vekslende skydække.
Øvrige forhold:	Ejerskifteforsikringen har afvist hovedparten af klagepunkterne og ønsker ikke at tage stilling før Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige har behandlet klagerne. K.K. oplyste på mødet at hans udtalelse i mail af 2012-06-08 til Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige, jf. ovenstående, sidste afsnit ikke var korrekt, idet forsikringen ikke har behandlet sagen som den er oplyst her, oplyste K.K. K.K. oplyste at huset var overtaget den 2008-02-01. K.K. oplyste at han ikke var gjort bekendt med at han måtte have en bisidder med. På forespørgsel kunne både B.B. og K.K. bekræfte at

	huset og garage/udhus begge havde været nymalede og set velholdte ud ved besigtigelsen og købstidspunktet i maj / juni 2007. På forespørgsel oplyste K.K. at han ikke havde fået bygningen gennemgået af en bygningskyndig samt fået lavet et VVS- og el-check inden købet. På forespørgsel oplyste K.K. at der ikke var foretaget nævneværdig vedligeholdelse på udvendige overflader som vinduer/døre, afdækninger, inddækninger, tagdækninger, træværk mv. Der er udarbejdet overslagspriser på klagepunkterne fra K.K.'s rådgivere. Skønsmanden gjorde opmærksom på at der i bilag 1 var 2 steder, spørgsmål 4 og måske 9, hvor det kunne være svært at læse den sidste linie. K.K. lovede at fremsende en ny kopi til Diciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige. Der er efterfølgende ikke modtaget en ny kopi. K.K. ønskede at fremlægge farvefotos taget den 20/4 2008 og den 8/6 2008 af ejendommen, og ville have disse medtaget i skønsforretningen. B.B. gjorde opmærksom på at billederne ikke var taget sammen med ham og godt et år efter at tilstandsrapporten var udarbejdet, hvorfor han ikke ønskede disse medtaget. Da der ikke var enighed om at medtage billederne, blev ønsket afvist af skønsmanden. B.B. oplyste, på forespørgsel, at han ikke havde billeder fra gennemgangen af ejendommen. K.K. ønskede at få fotograferet vestfacaden af ejendommen – mod havet – og lade disse indgå i skønsrapporten. K.K. oplyste at vestfacaden partielt er blevet sandblæst den 2012-08-08, således at det ikke er muligt at se skadesbilledet inden sandblæsningen. Se nærmere i rapporten. Skønsmanden foreslog K.K. at kontakte Diciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige for at høre Deres vurdering af ønsket. Der er ikke efterfølgende modtaget noget materiale. K.K. oplyste endvidere at han mente at kunne konstatere at de fleste bygningsfejl er at finde i den del af huset der er tilbygget i ca. 1983 incl udestuen. Grundet antallet af klagepunkter har skønsmanden valgt at opdele besvarelsen i 5 fortløbende dele, som angivet ovenfor.
--	---

Skønsmandens erklæring

DEL 1 - Bygning

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Terræn er sunket ved tagnedløb i østligt hjørne, tæt ved havestue. Fundament skønnes ikke udført korrekt.	Terrænet er sunket ved tagnedløbet i hjørnet ved udestue og hus mod øst. Tagvandet samles i en zinkkasse ved taget og ledes ned til brønden. Det vurderes at der er utætte overgange mellem tagdækningen og zinkkassen ligesom det vurderes at der er utætte samlinger mellem kassen og tagnedløbsrøret. Facademuren bag nedløbsrøret er sandblæst den 8/8 2012 oplyste K.K. Se billede 1, 2, 3 og 4.
Ad 1. Konklusion:	Det vurderes at sætningen i terræn er foregået over en længere periode, grundet utætheder i overgangen mellem tagdækningen og opsamlingskassen samt ved udløbet fra kassen, grundet utæt samling mellem rør og bund i kassen, denne er tætnet/samlet med silicone der vurderes at være utæt og mangelfuld. Vandet der løber ud af kassen sammen med utætheden ved taget, der løber ned af facaden og ud på jorden, vurderes at være medvirkende årsag til at jorden har sat sig. En anden årsag til dannelsen af sænkningen kan skyldes utætte samlinger i brønden. Vandet der løber ud af kassens bund er med til at opfugte facaden samt nedbryde denne. Da der i området er optaget fliser og foretaget en sandblæsning af facaden vurderer skønsmanden at der på besigtigelsestidspunktet ikke har været tegn på synlige skader eller begyndende skader.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Nej.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter som dd. priser, inkl. moms:	-
Ad 1. Forbedringer:	-
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Nej.
Ad 1. Eventuelt:	Denne skønserklæring er udarbejdet efter min samvittighed og bedste overbevisning.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Skade ved sokkel i østligt hjørne tæt ved havestue.	Ved besigtigelsen kunne det ses at der var vandrette revner i sokkelpudsen. Se billede 5.
Ad 2. Konklusion:	Revnedannelserne vurderes at være opstået grundet sætningen med følge af samling af regnvand fra utæthederne fra tagedløbet – se ad 1. Da der i området er optaget fliser og foretaget en sandblæsning af facaden vurderer skønsmanden at der på besigtigelsestidspunktet ikke har været tegn på synlige skader eller begyndende skader
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Nej. Der henvises til punktet ”Øvrige forhold”.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter som dd. priser, inkl. moms:	-
Ad 2. Forbedringer:	Nej
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Nej.
Ad 2. Eventuelt:	Denne skønserklæring er udarbejdet efter min samvittighed og bedste overbevisning.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Afdækninger har sluppet vedhæftningen til underlaget på 2 stk. havemure mod øst.	På de 2 havemure på den østlige side af huset, mod nord og syd, kunne det konstateres at der var revnedannelser under muraafdækningen, samt de 2 endeaflutninger var blevet utætte i oversiden af samlingen – afdækningerne vurderes at være udført som Polysan elementer til afdækning – i det udlagte mørtellag. Værst på den syd-østlige havemur. Den nord-østlige havemur har en kraftig slyngplantebevoksning på begge sider. Se billede 6, 7, 8 og 9.
Ad 3. Konklusion:	Der er sket en revnedannelse mellem muren og under afdækningspladerne, da disse ikke arbejder på samme måde, da de er af forskelligt materiale. Pudslaget revner henholdsvis under pladen eller over murværket. Revnerne er af forskellige størrelse, og størst på den sydøstlige mur. Det er forventeligt at denne opbygning på et tidspunkt vil revne. Da afdækningerne vurderes at være af samme alder på begge havemure antages det at arbejdet er udført efter 1978 hvor tilbygningen mod syd er opført. Samlingerne mellem afdækningerne samt endesamlingerne er også utætte grundet alder og minimal vedligeholdelse. Afdækninger som de er anvendt her skal vedligeholdes løbende, således at der ikke opstår skader grundet indtrængende fugt/vand.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Nej - idet det er skønsmandens vurdering at der på besigtigelsestidspunktet ikke har været synlige revner eller andre skader f.eks. i fugesamlinger, hvorfor B.B. ikke har foretaget registreringer. Der henvises til punktet "Øvrige forhold".
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter som dd. priser, inkl. moms:	Udbedring af skaderne vurderes til kr. 5.000,-.
Ad 3. Forbedringer:	Nej
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Nej.
Ad 3. Eventuelt:	Denne skønserklæring er udarbejdet efter min samvittighed og bedste overbevisning.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Facader mod vest (sydlig del) er med afskallet og nedbrudt murværk. Der ses tegn på tidligere reparationer, og der er flere sætningsrevner. Den nordlige del er intakt. Det skønnes derfor at der er anvendt ikke vejrbestandige mursten og mørtel. Revnerne indikerer sætninger i.....(ulæseligt).	Området der henvises til er den udførte tilbygning fra ca. 1983. Denne facade er den 8. august 2012 blevet sandblæst af K.K. K.K. oplyste at de ved sandblæsningen fandt flere revner i murværket der var lukket med silikone og efterfølgende overmalet. K.K. oplyste at der var fugt i hulmuren i facaden, hvorfor der var taget mursten ud af denne. Skønsmanden foretog fugtmålinger med Hydrometer UNI1 og Gann B50 af luften og murværk/fundament. Det kunne konstateres at der var ilagt murpap på fundamentet og ført op på bagvæggen i 3. skifte. Der blev målt en RF i luften på i gennemsnit 80%, hvilket er højt og beskrives som fugtigt, det skal nævnes at der ca. er 25 meter til havet, der kan give et højt fugt- og saltniveau. Der blev i fundamentet målt mellem 125 og 130 enheder, og i murværket 112 til 122 enheder. Begge de målte værdier svarer stort set overens med luftfugtigheden og angiver at miljøet er fugtigt. Fugtigheden i hulmuren hvor der er taget hul er enslydende med de øvrige målte værdier. Se billede 10 og 11.
Ad 4. Konklusion:	Da der er foretaget en sandblæsning af facaden er det ikke muligt for skønsmanden at vurdere denne, som den tidligere så ud.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Skønsmanden kan ikke vurdere dette punkt, hvorfor der ikke kan tages stilling til om der er fejl eller forsømmelser. Der henvises til punktet "Øvrige forhold".
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter som dd. priser, inkl. moms:	-
Ad 4. Forbedringer:	-
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Nej.
Ad 4. Eventuelt:	Denne skønserklæring er udarbejdet efter min samvittighed og bedste overbevisning.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Facader mod vest og i hjørne mod øst er med afskallet maling og stedvis defekte fuger. Der måles forhøjet fugt i murværk. Ligeledes ses tegn på forhøjet fugt i østlig del af væg mod havestue.	En præcisering af placeringen, det er det samme sted som behandles under pkt. 1 og 2. Murværket er sandblæst pr den 2012-08-08, oplyst af K.K. Murværket og luftfugtigheden er den samme som er målt på og ved vestfacaden. Facaden vurderes opfugtet. Se billede 12.
Ad 5. Konklusion:	Da der jf. pkt. 1 og 2 vurderes at være utætheder fra tag og tagnedløb vil denne østfacade være mere udsat for opfugtning end vejrliget umiddelbart vil give anledning til, idet tagvand vurderes at ville ramme facaden med opfugtning til følge. Tag og tagnedløb mv. vurderes ikke at være vedligeholdt i en længere periode. Der henvises til punktet "Øvrige forhold".
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Nej, Skønsmanden vurderer at der ikke har været skader eller begyndende skader ved besigtigelsen. Endvidere kan skønsmanden ikke vurdere facaden idet den blev sandblæst.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter som dd. priser, inkl. moms:	-
Ad 5. Forbedringer:	-
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Nej.
Ad 5. Eventuelt:	Denne skønserklæring er udarbejdet efter min samvittighed og bedste overbevisning.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Skydedør mod øst – nordsiden - er delamineret.	Skydedørspartiet mod øst er beliggende i tilbygningen fra 1968. Partiet er i det faste stykke mod terrassen/sokkelen af skydedørene har begyndende afskallende maling ligesom der er en mindre delaminering af træet på den faste del. Der er mindre trænedbrud i de afskallede områder. Termoglas er udskiftet i 09/89 i henhold til oplysninger i ruderne. Se billede 13 og 14.
Ad 6. Konklusion:	Grundet manglende vedligehold i længere tid er dørpartiet begyndt at blive nedbrudt idet terrassens belægning ligger tæt på sokkeloverkant og vinduespartiet. Det vurderes endvidere at skaderne er opstået efter besigtigelsen af ejendommen. Der henvises til punktet "Øvrige forhold".
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Nej.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter som dd. priser, inkl. moms:	Partiel udlusning af dårligt/delamineret træ samt maling af berørte områder. Kr. 6.500,-.
Ad 6. Forbedringer:	Ja.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Nej.
Ad 6. Eventuelt:	Denne skønserklæring er udarbejdet efter min samvittighed og bedste overbevisning.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7. Gulv i køkken er ikke vandret. Det er synligt med det blotte øje at sokkel har varierende højde og det ujævne gulv opleves tydeligt ved at gå på gulvet.	Gulvet hælder på det sidste stykke fra højskabene og til køleskabet mod indgangen til stuen. Det kan ses at sokkelen fra køleskabet og hen til hjørnet ved ovnen bliver smallere. Gulvet er ikke eftergivende eller ligger løst. Under opvaskemaskinen kan det ses at trægulvet er lagt oven på det, vurderes det, oprindelige flisegulv. Det udlagte gulv vurderes at være af typen 8mm plastlaminat - Pergo gulv. Se billede 15, 16 og 17.
Ad 7. Konklusion:	Det vurderes at det "nye" Pergo gulv er lagt direkte oven på det gamle stengulv, da det har været jævnt og grundet samme højder i de tilstødende lokaler. Skulle gulvet have været oprettet de ca. 17-20 mm, der er skævheden målt fra komfuret og frem til døren, ville de være nødvendigt at etablere et dørtrin for at udligne skævheden. Det vurderes at der ikke ved det tidligere gulv at have været et dørtrin på dette sted. Der vurderes ikke at være sket sætninger i gulvet og der er ingen skader eller begyndende skader grundet skævheden eller der er årsag til skævheden. Gulvet ligger derudover pænt jævnt, hvilket er medvirkende til at den ensidige skævhed ved udgangen af køkkenet ikke umiddelbart registreres.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Nej - Skønsmanden vurderer at der ikke er nogen bygningstekniske fejl forbundet med det udlagte gulv og at der heller ikke er skader eller begyndende skader på gulvet.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter som dd. priser, inkl. moms:	-
Ad 7. Forbedringer:	-
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Nej.
Ad 7. Eventuelt:	Denne skønserklæring er udarbejdet efter min samvittighed og bedste overbevisning.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 8. Der er højderyg under tæppe i rum mod syd-vest. Note: Ejer har konstateret revner og skader hvor tidligere murværk er blevet fjernet.	K.K. havde til besigtigelsen rullet vægtæppet til side således at det var muligt at se samlingen mellem de 2 gulvtyper, beton og klinkebelægning. Efter oplysning af K.K. skulle dette være mellem tilbygningen af 1983 og den oprindelige bygning fra 1961. Der kunne erkendes en i revnedannelsen og en mindre gulvforskydning på midten af revnen på nogle millimeter. Samlingen var ikke udført hensigtsmæssigt. Tæppet der var rullet til side skulle være det oprindelige tæppe der var der ved gennemgangen, dette havde en skumgummibagside på ca. 6 til 8 mm. Se billede 17 og 18.
Ad 8. Konklusion:	Der henvises til de generelle forskrifter ved udarbejdelse af tilstandsrapporter hvori det er nævnt, at der ved besigtigelsen ikke skal udføres destruktive undersøgelser samt flytning af indbo herunder fjernelse af tæpper. Der er i denne Tilstandsrapport taget forbehold for væg til væg tæpper.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Nej.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter som dd. priser, inkl. moms:	Løfte tæppet væk, slibning af overgangen mellem gulvene, spartling af denne og udlægning af tæppet igen, ca. kr. 2.500,-.
Ad 8. Forbedringer:	Ja
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Nej.
Ad 8. Eventuelt:	Denne skønserklæring er udarbejdet efter min samvittighed og bedste overbevisning.