

SKØNSERKLÆRING

Journal nr. 12077

Besigtigelsesdato:	10. september 2012 kl. 9.00
Ejendommen:	
Klager:	
Beskikket bygningskyndig:	
Ansvarsforsikringsselskab:	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Manglende beskrivelse af fugtspor på væg under loft i garage. 2. Manglende beskrivelse af revner i sokkel under terrassedør og store vinduer. 3. Manglende beskrivelse af sætningsskade over masseovn. 4. Manglende beskrivelse af løse og/eller manglende fuger mellem gulv og vægge i køkken/alrum. 5. Manglende beskrivelse af løse gulvklinter i køkken/alrum. 6. Manglende beskrivelse af løse fliser og manglende fuger i brusekabine.
Klagers påstand:	Klager mener, at tilstandsrapporten burde have behandlet de ovenfor under punkt 1 til 6 nævnte forhold.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Indklagede konkluderer i brev af 29. juni 2012, at alle forhold er at betragte som bagatelagtige og har herudover følgende kommentarer til de enkelte punkter: 1. Sælger har oplyst, at forholdet er udbedret. 2. Naturlige svindrevner uden betydning. 3. Ventilationsspalte mellem ovn og kappe. 4. Arkitektonisk og teknisk årsag til revner. 5. Stikprøveundersøgelse har ikke afsløret forholdet. 6. Skaden var ikke til stede ved besigtigelsen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørvejr.
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Manglende beskrivelse af fugtspor på væg under loft i garage.	Der kunne ses spor efter tidligere fugt på såvel væg som loftsbeklædning ved skillevæg mod beboelse. Foto nr. 2. På foto nr. 3 ses forholdene på taget over det sted hvor foto nr. 2 er taget. Det ses at der er foretaget en reparation af mørtelfugen ved pil nr. 2. Herudover viser foto nr. 3 – pil nr. 1 - at der er indlagt en fugtspærre med asfaltpap i murværket over inddækningen. Indlægget forudsættes udført som en "trappe", da det ellers vil forløbe under inddækningen på højere liggende dele af taget over garagen. Foto nr. 4 viser overfladen på ydermuren i det vestlige hjørne af garagen. Fotoet viser, som fotobilaget til mail af 21. juni 2012, bilag nr. 9, at grundmalingen ikke er dækkende. En fugtmåling viste ikke forhøjet fugtindhold i vægge i garagen, hverken i ydermure eller i skillevæggen mod beboelsen. Tilstandsrapport nr. H-xx forholder sig ikke til skaden, men følgende er oplyst af den tidligere ejer: <i>"Der har været utæthed ved garagetaget – er udbedret"</i>.
Ad 1. Konklusion:	Det skønnes, at fugtproblemet er bragt ud af verden ved den foretagne udbedring af fuger over tag, hvilket også er det der er oplyst af sælger. De mørke aftegninger på væggen – foto nr. 4 – skyldes ikke fugt, men er en følge af dårlig dækkende maling.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Oplysninger afgivet af sælger skal medføre, at den bygningssagkyndige sætter specielt fokus på disse forhold. Normalt bør der gives en bemærkning om

	sælgeroplyste forhold i rapporten, også selvom disse er udbedrede. I det aktuelle tilfælde burde den bygnings-sagkyndige – ud over en konstatering af at fugtproblemet er afhjulpet – have beskrevet de deraf følgende skjolder på væg og loft.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der foreslås ingen udbedring, da skjolderne ikke anses for at have et omfang, der kræver udbedring og den dårlige dækning i grundmalingen vil forsvinde, når der færdigmales.
Ad 1. Forbedringer:	Ikke aktuel.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Manglende beskrivelse af revner i sokkel under terrassedør og store vinduer.	Der er flere mindre revner i sokkelkanten under vindues- og dørpartier, der er placeret direkte på soklen i facaden mod sydøst. Foto nr. 5.
Ad 2. Konklusion:	Revnerne skyldes materialesvind og er almindelige på sokler af lecabeton. De udvikler sig normalt ikke og vil ikke genopstå efter udbedring
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Den bygningssagkyndige burde have beskrevet forholdet og givet det karakteren K1, idet der ikke forventes en udvikling af skaden.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved at hugge et spor ved revnerne og efterpudse, hvorefter revnerne ikke forventes at genopstå. Udbedringen skønnes at koste ca. 1.500 kr. inklusive moms.
Ad 2. Forbedringer:	Udbedringen er en reparation, der ikke tilfører huset ekstra værdi.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Manglende beskrivelse af sætnings-skade over masseovn.	Masseovnen er afsluttet foroven med en afdækning af teglsten over den vandrette isolering. Den vandrette afdækning og den lodrette murede kappe omkring ovnen er adskilt med en åben fuge. Foto nr. 6, pil 1. Samlingen mellem den vandrette afdækning og skillevæggen er udført uden åben fuge og er revnet. Foto nr. 6, pil 2. Revnen skyldes temperaturbevægelser og er ikke en sætningsrevne. Der er ingen revner mellem ovnkappe og skillevægge. Foto nr. 7.
Ad 3. Konklusion:	Der er ingen entydig måde at afslutte en masseovn i toppen. Det anses således ikke for en fejl - omend det er u hensigtsmæssigt af hensyn til støvsamling - at den vandrette afdækning i toppen ikke er afsluttet med en fuge mod henholdsvis kappe og skillevæg. Ingen af samlingerne er synlige fra gulvet, hvorfor der heller ikke skønnes at være et æstetisk problem.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Det anses ikke for en fejl, at den bygnings-sagkyndige ikke har undersøgt ovnen ovenfra, da der ikke er revneindikationer i de lodrette flader.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ikke aktuel.
Ad 3. Forbedringer:	Ikke aktuel
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Manglende beskrivelse af løse og/eller manglende fuger mellem gulv og vægge i køkken/alrum.	Gulvet i køkken / alrum består af store klinker, der er udlagt på et terrændæk med gulvvarme. Fuger mellem yderste gulvklinker og vægge er udført med samme, hårde fugemateriale som fugerne i gulvet. Fuger mellem gulv og vægge er krakelerede og revnede i udstrakt grad langs hele afgrænsningen, dog værst i i området hvor masseovnen er placeret. Foto nr. 8.
Ad 4. Konklusion:	Fugerne er defekte langs gulvets afslutning i store dele af rummet og bør udskiftes med en fuge i et materiale, der tillader dilatation.
Ad 4 Fejl og forsømmelser:	Den bygningssagkyndige burde have beskrevet forholdet og givet det karakteren K2, idet skaden forventes at udvikle sig, således at fugen mister sin tætnende funktion.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Fjernelse af den eksisterende fuge samt ilægning af en ny elastisk fuge skønnes at koste ca. 3.000 kr. inklusive moms.
Ad 4. Forbedringer:	Ændringen fra en fast fuge til en elastisk fuge skønnes at være en forbedring af forholdene og prissættes til 1.000 kr. inklusive moms.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Manglende beskrivelse af løse gulvklinter i køkken/alrum.	Gulvklinterne i køkken / alrum har ikke fuld vedhæftning til underlaget i udstrakt grad. Det skønnes at ca. 25 % af klinterne i en eller anden udstrækning har manglende vedhæftning. Forholdet er værst i området omkring masseovnen. Foto nr. 9.
Ad 5. Konklusion:	Gulvbelægningen har ikke fuld vedhæftning til underlaget, hvilket kan resultere i at klinterne knækker. Årsagen kan være for hurtigt trafik; og / eller for hurtig varme på gulvvarmeanlægget; og / eller for hurtig varme i masseovnen. Alt i forhold til tidspunktet for lægningen af klinterne.
Ad 5 Fejl og forsømmelser:	Den bygningssagkyndige burde have fundet og kommenteret den manglende vedhæftning. Karakteren burde være K2, idet omfanget er så stort, at gulvets funktion må forudses at svigte på et tidspunkt. Det er korrekt, som den sagkyndige påpeger, at sådanne fejl findes ved stikprøvekontrol Hvis der findes skader af den nævnte type, fortsættes med stikprøver, indtil der kan foretages en afgrænsning af skaden. Det skønnes, at skadesomfanget er så stort, at skaden burde være fundet ved den udførte stikprøvekontrol.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Gulvklinter uden fuld vedhæftning omlægges med et egnet binde-middel. Det skønnes at en stor del af klinterne må udskiftes, fordi de knækker ved optagningen. Dette er indregnet i den skønnede pris. Omfanget skønnes til ca. 30 klinter, og

	prisen til 250 kr. inklusive moms pr. klinke. I alt ca. 7.500 kr. inklusive moms.
Ad 5. Forbedringer:	Udbedringen er en reparation, der ikke tilfører huset ekstra værdi.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 5. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Manglende beskrivelse af løse fliser og manglende fuger i brusekabine.	Der kan konstateres fugeslip i den elastiske fuge mellem gulv og bagvæg i brusenichen i badeværelset. Foto nr. 10, pil 1 og 2. Herudover kan der konstateres vægfliser i den nederste række, der "kanter" som følge af manglende vedhæftning til underlaget. Fugen samme sted ser ud til at være repareret uden at sikre flisens vedhæftning og korrekte placering. Foto nr. 10, pil 3.
Ad 6. Konklusion:	Fugen mellem gulv og bagvæg i brusenichen er ikke tæt. 3 - 5 vægfliser langs bagvæggen har ikke vedhæftning til underlaget. Det forudsættes at gulv og vægge er vådrumssikrede, hvorfor skaderne er af kosmetisk karakter.
Ad 6 Fejl og forsømmelser:	Både fugeslippet og de løse fliser burde være beskrevet og begge forhold karakteriseret med K1.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af de to skader skønnes at koste i alt ca. 1.500 kr. inklusive moms.
Ad 6. Forbedringer:	Udbedringen er en reparation, der ikke tilfører huset ekstra værdi.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 6. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.