

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 12102

Besigtigelsesdato:	Den 01.11.12, kl. 14 ⁰⁰ .
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. Soklen på ejendommen er udført bredere end væggen er tyk. Det kan konstateres, at betonen i terrændækket er revnet langs samtlige ydervægge med risiko for indtrængen af skadedyr og lignende.

2. Sokkel under dør er udført fejlagtigt, da bred sokkel er ført igennem døråbninger. Dette har medført revner og kuldebro i ejendommen. Soklen i døråbningen burde rettelig have været en 10 cm. Sokkelsten placeret under dør.

3. Der er på ejendommen registreret uhensigtsmæssigt kolde kanter langs ydervægge.

4. Som følge af punkt 1 - 3 kan der konstateres, at gulvklinter er løse ved ydervæggene. Endvidere kan der konstateres skimmelsvamp under gulvtæppe, som følge af kondens som følge af forholdene 1 - 3.

5. Isoleringstykkelser i ydervægge samt i loft- rummet opfylder ikke gældende SBI-anvisninger samt bygningsreglement for opførelsestids- punktet, hvilket kunne være konstateret ved hjælp af tommestok af den bygningssagkyndige.

6. Dampspærretæthed betvivles, idet ydervægs- konstruktionen er udført uden nævneværdig ventilering bag regnskærmen/bjælkekonstruk- tionen stilles der særlige krav til dampspær- rernes tæthed, da utilstrækkelig dampspærre kan forårsage skjulte fugtphobninger og skim- melsvamp som følge.

7. Der kan konstateres mangelfuld ventilering af loftrum, idet der ikke er nogen nævneværdig ventilation i udhæng.

8. Der kan visuelt konstateres skimmelsvamp på undersiden af undertaget.

9. Der kan konstateres bagfald på dele af gulvet i vådzone i baderummet, ligesom der kan konstateres en løs kant i bruseniche i baderummet.

10. K.L. på stedet: Der kan konstateres løse gulvklinter i køkken.

11. Der er fugtskjolder omkring udsugningsven- tiler i lofter.

	12. Gulvafløbsskåle i bruserum er ikke ført op til flisegulv.
Klagers påstand:	B.S. skal erstatte udgifterne til udbedring af fejl/skader.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	B.S. ønskede ikke at deltage.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Gråvej - 6°C.
Øvrige forhold:	K.L. har efter overtagelse af ejendommen udskiftet væg-til-væg tæppet i stuen. Sælger har ifølge K.L. delvis udbedret gulvfliser ved bryggersdør.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Soklen er udført 30 - 40 mm bredere en vægtykkelsen. Der kan konstateres en 3- 4 mm bred revne rundt langs ydervæggene. I bryggers og badeværelser er der enkelte tynde revner i fliserne samt revner i nærmest liggende flisefuger. Flisekanten er løstsiddende.
Ad 1. Konklusion:	Revnen skyldes en mindre sætning af terrændækket i kombination med krybning/indtørring af betonen. Stue og værelser er tæppebelagte med tæppe klemmt ind under fodpaneler. Her har revner ikke været synbare. Bryggers og badeværelser er flisebelagte og her har revner været synbare, ligesom det har været muligt at konstatere de løse fliser.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	B.S. har under oplysninger til ejerskifteforsikring oplyst trægulv på beton samt klinkegulv på beton. Trægulv er ikke korrekt, idet der er tæpper, men der er ikke taget forbehold under Bemærkninger pkt. 2 for at gulve ikke har kunnet besigtiges grundet tæpper i alle ikke-flisebelagte rum. B.S. har ikke bemærket revner og løse gulvfliser. Burde have fået karakteren K2.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af revner rundt langs ydervægge skønnes til kr. 30.000 inkl. diverse følgearbejder. Udbedring af gulvfliser inkl. revner i betonen skønnes til kr. 8.000,-
Ad 1. Forbedringer:	Der vurderes ikke nogen forbedringer.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

Ad 2. Der kunne konstateres følgende:

Det kan konstateres at der i yderdørsåbninger er samme sokkelbredde som under vægge, hvilket har medført revner. Der kan være tale om kuldebro, men dette vurderes ikke at være muligt at observere visuelt.
Problematikken vurderes at være medtaget under pkt. 1.

Ad 2. Konklusion:

Ad 2. Fejl og forsømmelser:

Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:

Ad 2 Forbedringer:

Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:

Ad 2. Eventuelt:

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	Det er ikke muligt visuelt og med tæppebelægning at konstatere uhensigtsmæssigt kolde kanter langs ydervægge.
Ad 3. Konklusion:	K.L.'s rådgiver har konstateret klagepunktet ved hjælp af termografi. Dette er ikke B.S.'s opgave i forbindelse med udarbejdelse af en tilstandsrapport.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	B.S. vurderes ikke at have begået fejl/forsømmelser.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	
Ad 3. Forbedringer:	
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 3. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	
Ad 4. Der kunne konstateres følgende:	Det kan konstateres at der er løse gulvklinter ved ydervægge. Dette er medtaget under klagepunkt 1. Det kan konstateres, at der er skimmelsvamp på de oprindelige tæppers underside langs ydervægge.
Ad 4. Konklusion:	Skimmelsvampen vurderes at skyldes kuldebro ud mod soklen. Tæpper er lagt ind i klemme under fodpanel, hvor situationen ikke har været synbar (se også svar ad 1).
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Som angivet under svar ad 1 har B.S: ikke bemærket situationen og vurderes ikke at skulle bemærke den, men skulle have taget forbehold.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring/afrensning af tæppekant skønnes til kr. 2.000,- Diverse følgearbejder med fodpaneler er medregnet under svar ad 1 (kr. 30.000).
Ad 4. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 5. Der kunne konstateres følgende:	S.S. skal oplyse, at klager ikke er omfattet af undersøgelser for Tilstandsrapporter.
Ad 5. Konklusion:	
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	
Ad 5. Forbedringer:	
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 5. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 6. Der kunne konstateres følgende:	Der er ingen synlige tegn på evt. manglende tæthed af dampspærre eller fugtophobninger.
Ad 6. Konklusion:	K.L.'s klage er foranlediget af en termografisk rapport og der anbefales desuden en luftlækageanalyse. De nævnte undersøgelser er ikke omfattet af en besigtigelse for Tilstandsrapporter, men kunne eventuelt være anbefalet af B.S. såfremt der havde været tegn på utætheder/skader.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	B.S. vurderes ikke at have begået fejl eller forsømmelser da der ikke er synlige tegn på utætheder/skader.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	
Ad 6. Forbedringer:	
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 6. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 7. Der kunne konstateres følgende:	Det kan konstateres at der ikke er nævneværdig afstand mellem undertag/isolering og der mangler luftadgang i udhæng. Der er ikke friskluftsventiler i gavle. Der forefindes en enkelt gennemgående taghætte ca. over badeværelsesområdet. Der kan konstateres mindre områder med skimmelsvamp. Der forefindes et udsugningssystem som blæser indeluft op i tagrummet (se senere).
Ad 7. Konklusion:	Den forskrevne og nødvendige udluftning af tagrummet er ikke tilstede, hvilket kan medføre skimmelsvamp og fugt i tagkonstruktionen. Situationen vurderes synbar. Manglen vurderes til K3.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ikke bemærket situationen.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Montering af friskventiler i gavlbeklædningerne skønnes til kr. 3.000,-
Ad 7. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 7. Eventuelt:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 8. Der kunne konstateres følgende:	Der kan konstateres skimmelsvamp i mindre mængder på undertaget omkring lysskakter for ovenlys samt på undertaget nederst nær lofts-isoleringen
Ad 8. Konklusion:	Det kan ikke udelukkes at dannelse af skimmelsvamp først er sket efter B.S.'s besøg for 2 år siden. Situationen vurderes nøje relateret til klagepunkt 7 og skal dermed noteres i samme forbindelse.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ikke bemærket situationen.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Afrensning af skimmelsvampen skønnes til kr. 2.000,-
Ad 8 . Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedring.
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 8. Eventuelt:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 9. Der kunne konstateres følgende:	I begge bruserum kunne der partielt konstateres bagfald i hjørnerne. I store badeværelse kunne konstateres løs kant på gulv (kanten er klæbet oven på gulvet). I lille badeværelse kunne der konstateres samme skade samt en løs/frarevnet fals ved glas-dør.
Ad 9. Konklusion:	Bagfaldene i i alt 3 hjørner vil ikke medføre skader, men hvis der ikke tørres op giver det misfarvning af fliser/fuger. Fejlene vurderes til K1. Fejlen vurderes synbar. De løse kanter på gulv vurderes at falde af på et tidspunkt og vurderes til K2. Fejlen vurderes synbar. Den løse/frarevnede fals vurderes at falde af på et tidspunkt. Vurderes til K3, da bortfald vil give vandspild på trædør. Fejlen vurderes synbar.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ikke bemærket nogen af skaderne i Tilstandsrapporten.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Opretning af gulve skønnes til kr. 4.000,- Udbedring af løse kanter ved gulv skønnes til kr. 4.000,-. Udbedring af løs fals skønnes til kr. 5.000,-
Ad 9. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 9. Eventuelt:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 10. Der kunne konstateres følgende:	Der kan konstateres gulvfliser med dårlig vedhæftning i køkkenet. Det drejer sig skønsmæssigt om 30 %. Flisefugerne smuldrer.
Ad 10. Konklusion:	De dårlige fuger vurderes synbare og den dårlige vedhæftning ville man opdage ved at banke på fliserne. Fejlen vurderes til K2.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ikke bemærket situationen.
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring/udskiftning skønnes til kr. 21.000,-
Ad 10. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 10. Eventuelt:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 11. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne konstateres fugtskjolder omkring de 5 stk udsugningsventiler som er placeret i lofter i stue og værelser. I tagrummet var afgreninger (T-stykker) ned til rummene uisolerede.
Ad 11. Konklusion:	De uisolerede T-stykker medfører kondensdannelse, som opfugter gipspladelofterne. Manglen vurderes at være synbar og vurderes til K2.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ikke bemærket situationen.
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger skønnes til kr. 5.000,-
Ad 11. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 11. Eventuelt:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 12. Der kunne konstateres følgende:	Det kan konstateres at hvert gulvafløb i de 2 brusekabiner er forhøjet med 5 forhøjelsesringe. Der vurderes ingen skader.
Ad 12. Konklusion:	Gulvafløb er plastafløb og forhøjelsesringene vurderes at være godkendt sammen med afløbene. Udførelsen vurderes at skulle bemærkes med K1 grundet de mange forhøjelsesringe og en note om at der ikke skønnes at være nogen risiko for skade.
Ad 12. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ikke noteret situationen.
Ad 12. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsudgifterne skønnes til kr. 25.000,-. Såfremt denne udbedring finder sted, da vurderes kr. 4.000,- for gulvopretning i svar ad 9 at bortfalde.
Ad 12. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 12. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 12. Eventuelt:	Ingen.