

# SKØNSERKLÆRING

J.nr. 12140

|                                                                                       |                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Besigtigelsesdato:                                                                    | 05. december 2012 kl. 13.30. |
| Ejendommen:                                                                           |                              |
| Klager:<br>(I det følgende betegnet som klager / K.K.)                                |                              |
| Beskikket bygningssagkyndig:<br>(I det følgende betegnet som indklagede / B.B.)       |                              |
| Ansvarsforsikringsselskab:<br>(I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.) |                              |
| Tilstede ved skønsmødet:                                                              |                              |
| Afbud:                                                                                |                              |
| Bilag:                                                                                |                              |
| Datering, navn og underskrift:                                                        |                              |

## Skønsmandens erklæring

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oversigt over klagepunkter:         | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Garage er i BBR anført som carport.</li> <li>2. Revner i indervægge i beboelse.</li> <li>3. Revner i fuger og vægfliser i badeværelse.</li> <li>4. Isoleringsmåtte med fejlvendt dampspærre.</li> <li>5. Udvendig beklædning på tilbygning er for tæt på terræn.</li> <li>6. Ingen ventilering i udhuset.</li> <li>7. Beklædning på udhuset for tæt på terræn.</li> </ol> |
| Klagers påstand:                    | De anførte punkter burde efter klagers opfattelse være nævnt i tilstandsrapporten og især revnerne, da de er nævnt i tidligere tilstandsrapport.                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Den bygningssagkyndiges forklaring: | Indklagede har ikke kommenteret klagepunkterne.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Vejret på besigtigelsestidspunktet: | Klart, - 5 °C.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Øvrige forhold:                     | BB havde lige før mødet ringet til klager og meldt afbud.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

## Skønsmandens erklæring

| <i>Klagepunkter:</i>                               | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 1. Garage er i BBR anført som carport:          | Bygning 1 er udført med en lukket garage, hvilket også er beskrevet i tilstandsrapporten. I BBR er der i stedet anført, at bygningen har en indbygget carport. Afvigelsen er ikke kommenteret under Bemærkninger, pkt. 5, side 7.                                                                                  |
| Ad 1. Konklusion:                                  | BBR- oplysningerne er ikke korrekte.                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Ad 1. Fejl og forsømmelser:                        | Afvigelsen kan ikke betragtes som en alvorlig fejl af BB, da carporte ofte lukkes med porte, og da begge bygningstyper figurerer under samme myndighedsafsnit i Bygningsreglementet.                                                                                                                               |
| Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: | Ingen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Ad 2. Revner i indervægge i beboelse:              | Der blev konstateret flere revner i letbeton indervægge: Over døre til badeværelse, værelse og entre, samt i skillevæg i soveværelse delvist bag skabet. Endvidere er der revne over et af de små stuevinduer samt foroven mellem de 2 små stuevinduer.                                                            |
| Ad 2. Konklusion:                                  | Skaderne er hovedsageligt revner i elementsamlinger, men revnerne i stuen og soveværelset skyldes formentlig oprindelige revner i elementerne. Revnerne ser ikke nye ud, og flere af dem var delvist overmalede. KK oplyste, at husets indervægge var malet af tidligere ejer i 2010.                              |
| Ad 2. Fejl og forsømmelser:                        | I tilstandsrapporten er der ikke nævnt nogen skader på indervæggene, selv om de må antages at have været til stede på besigtigelsestidspunktet. I en tidligere rapport fra 2004 er flere af revnerne, dog også nævnt sammen med nogle revner, der ikke kunne ses nu. Revnerne burde være anført med karakteren K1. |
| Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: | Udbedring kan udføres ved injektion, spartling samt udbedring af savsmuldstapet og maling på de berørte vægge. Skønnede udgifter kr. 10.000,- inkl. moms.                                                                                                                                                          |
| Ad 2. Forbedringer:                                | Der skønnes at være tale om 25 % forbedring af malingsvedligeholdelsen, eller en forbedring i alt på kr. 1.000,- inkl. moms.                                                                                                                                                                                       |

## Skønsmandens erklæring

| <i>Klagepunkter:</i>                               | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 3. Revner i fuger og vægfliser i badeværelse:   | I badeværelset er der revne foroven ved ydervæggen gennem 3 fliser, 2 fliser er revnet foroven ved badekarret, 2 fliser er revnet foroven i skillevæggen og 2 fliser er revnet over døren. Endvidere er der en lodret revne i en fuge på ydervæggen. Endelig var en enkelt gulvclinke revnet. |
| Ad 3. Konklusion:                                  | Revnerne i væggene skønnes igen fortrinsvis at være i elementsamlinger, og ingen af dem ser nye ud. Skaden på gulvlinken må antages, at skyldes manglende klæbning.                                                                                                                           |
| Ad 3. Fejl og forsømmelser:                        | Skaderne er ikke anført i tilstandsrapporten, hvilket de burde være. Revnen ved badekarret bude anføres med karakteren K3 og de øvrige med karakteren K1.                                                                                                                                     |
| Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: | Udbedring kan ske ved injektion i revnerne og ved at udskifte de revnede fliser samt efterfuge i fugerne. Over badekarret skal der også ske udbedring af vådrumsmembranen. Skønnede udgifter kr. 9.000,- inkl. moms.                                                                          |
| Ad 3. Forbedringer:                                | Der er ikke tale om forbedringer i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.                                                                                                                                                                                                            |
| Ad 4. Isoleringsmåtte med fejlvendt dampspærre:    | En isoleringsmåtte på 2 m <sup>2</sup> med alukraft var lagt ud over den øvrige isolering med dampspærren opad over garagen.                                                                                                                                                                  |
| Ad 4. Konklusion:                                  | Da garagen ikke opvarmes, er dampspærreer unødvendige og uskadelige, men blev den opvarmet, skulle dampspærren være på den varme side.                                                                                                                                                        |
| Ad 4. Fejl og forsømmelser:                        | Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten, men kan heller ikke betragtes som en skade, se konklusion.                                                                                                                                                                                     |
| Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: | Udbedring skønnes at koste kr. 200,- inkl. moms.                                                                                                                                                                                                                                              |
| Ad 4. Forbedringer:                                | Ingen.                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

## Skønsmandens erklæring

| <i>Klagepunkter:</i>                                          | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 5. Udvendig beklædning på tilbygning er for tæt på terræn. | Træbeklædningen er tæt på flisebelægningen/terræn mod syd og vest, da der flere steder kun er 3 cm afstand mellem delene. Der var dog ikke råd eller fugtskader at se, men tilbygningen er også kun 6 år gammel.                                                                                                                                                             |
| Ad 5. Konklusion:                                             | Træbeklædning bør normalt holdes 10-15 cm fra terræn afhængigt af udhæng, tagrender og terrænbelægning, idet man ellers risikerer en hurtigere nedbrydning af konstruktionen på grund af opfugtning. De vandrette planker skønnes dog ikke at blive påvirket nævneværdigt, mens gerigter og hjørneinddækninger, som har endetræ så tæt på terræn er væsentligt mere udsatte. |
| Ad 5. Fejl og forsømmelser:                                   | Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten men burde være det med karakteren K2.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:            | Udbedring kan ske ved at sænke fliseniveauet 7 cm i ca. 20 cm bredde fra soklen mod syd og vest. Skønnede omkostninger kr. 6.000,- inkl. moms.                                                                                                                                                                                                                               |
| Ad 5. Forbedringer:                                           | Der er ikke tale om forbedringer i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Ad 6. Ingen ventiler i udhuset:                               | Der er ikke isat friskluftventiler i udhuset.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Ad 6. Konklusion:                                             | Det er en god ide at sikre ventilation af udhuse, men det er ikke et krav i Bygningsreglementet                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Ad 6. Fejl og forsømmelser:                                   | Ingen, da det ikke er noget krav.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:            | Udbedring kan ske ved at montere 2 stk. 10x10 cm friskluftventiler i væggene. Skønnet udgift kr. 800,- inkl. moms.                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Ad 6. Forbedringer:                                           | Der er tale om en 100 % forbedring, da foranstaltningen ikke kan betragtes som en mangel.                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

## Skønsmandens erklæring

| <i>Klagepunkter:</i>                               | <i>Der kunne konstateres følgende:</i>                                                                                                              |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ad 7. Beklædning på udhuset for tæt på terræn:     | Beklædningen på udhuset går generelt mod belægning/terræn mod nord og vest.                                                                         |
| Ad 7. Konklusion:                                  | Der er risiko for opfugtning af beklædningen, især da der kun er et lille udhæng på skuret, men der var dog endnu ingen fugtskader på beklædningen. |
| Ad 7. Fejl og forsømmelser:                        | Skaden er ikke nævnt i tilstandsrapporten, men burde være det med karakteren K2.                                                                    |
| Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: | Udbedring kan ske ved at sænke belægningsniveauet 10 cm i 20 cm bredde langs med soklen. Udgiften hertil skønnes at blive kr. 4.000,- inkl. moms.   |
| Ad 7. Forbedringer:                                | Der er ikke tale om forbedring i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.                                                                    |
| Ad 7. Eventuelt:                                   |                                                                                                                                                     |