

SKØNSERKLÆRING

Journal nr. 12141

Besigtigelsesdato:	16. januar 2013 Supplerende besigtigelse afholdt 05.01.2013, se "Øvrige forhold" i skønsmandens erklæring.
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede)	
Ansvarsforsikringsselskab:	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag:	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Mangelfuld vedhæftning af klinker på gulv i køkken og bryggers. 2. Mangelfuld vedhæftning af klinker på gulv i badeværelse. 3. Mangelfuld vedhæftning af vægfliser i badeværelse. 4. Revnede vægfliser i gæstetoilet og badeværelse. 5. Fejlmontering af spejl i badeværelse. 6. Skader i murværk over vinduer og port i værksted, bygning E, værksted. 7. Skjulte tagnedløbsbrønde ved beboelse, bygning A, beboelse. 8. Nedbrydning af træbjælke i carport, bygning D, carport/udhus. 9. Revner i indvendige vægge i bygning E, værksted. 10. Nedbrudte tagplader på bygning E, værksted.
Klagers påstand:	Klager mener, at de nævnte klagepunkter burde have været behandlet og karaktergivet i tilstandsrapporten, således skaderne kunne være værdisat i forbindelse med handelen. Dette er ikke tilfældet.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ad 1 - 2: Der henvises til, at der ved en stikprøvevis undersøgelse er fundet ganske få klinker uden fuld vedhæftning, heraf ingen i vådzone. Herudover anføres at gulvene er fra 1974 og uden synlige skader. Ad 3 - 4: Revnen i gæstetoiletet erkendes at skulle være nævnt med karakteren K0. A 5: Den sagkyndige mener ikke, at der var defekter ved spejlets montering ved den oprindelige besigtigelse. Ad 6: Den sagkyndige mener ikke, at der var skader i murværket ved den oprindelige besigtigelse. Ad 7: Den sagkyndige har vurderet, at tagnedløbsledningerne var ført til fælles rensebrønd i terræn, hvorfor undersøgelsen falder udenfor huseftersynsordningen.

	Ad 8, 9 og 10: Den sagkyndige har ingen bemærkninger til disse klagepunkter inden synsforretningen, da de er fremført efter den af sagsøgte foretagne supplerende besigtigelse og forholdene derfor ikke er påvist overfor den indklagede. Ved synsforretningen den 16.01.2012 var der ingen supplerende bemærkninger fra indklagedes side. Ved den supplerende besigtigelse af taget over bygning E, værksted, var indklagede ikke repræsenteret. (Se nedenfor under "Øvrige forhold").
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Ved den oprindelige besigtigelse var det frostvejr, ingen nedbør, men ca. 50 mm snelag. Ved den supplerende besigtigelse var temperaturen 3 °C og det var tørvejr.
Øvrige forhold:	På grund af snedække på taget, kunne spørgsmål 10 ikke besvares i forbindelse skøns mødet afholdt den 16.01.2013. Der er derfor foretaget en supplerende besigtigelse af taget over bygning E den 05.02.2013. En sammenligning mellem rapport xx og en aktuel BBR udskrift viser ret markante afvigelser. Se skema nedenfor. BBR bygning nr. 2, 4 og 6 er tilsyneladende behandlet samlet under bygning E, dog uden at arealerne er regnet ind. Af hensyn til sporbarheden i klagepunkterne anvendes rapportens betegnelser A, B, C, D og E.

Tilstandsrapport					BBR			
Bygning	Bygning	Anvendelse	Opført	Areal	Bygning	Anvendelse	Opført	Areal
Nr.			År	m ²	Nr.		År	m ²
1	A	Beboelse	1974	160	1	Parcelhus	1974	171
2	B	Beboelse/carport	1974	36	7	Carport	1977	25
3	C	Maskinhus	1974	176	5	Lagerhal	1988	188
4	D	Carport/udhus	1(9)88	188	3	Kontor/lager	1977	176
5	E	Værksted	1(9)74	189	2	Værksted	1974	189
					4	Kontor/lager	1977	22
					6	Silobygning	1988	35
			Σ	749			Σ	806

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Mangelfuld vedhæftning af klinker på gulv i køkken og bryggers.	Det kunne konstateres, at ca. 20 % af gulvklinterne i både bryggers og køkken/alrum ikke har fuld vedhæftning til underlaget. Skaderne er jævnt fordelt, dog med hovedvægten langs kanter. Klager oplyste, at gulvene er lagt i 2007 og at der er gulvvarme i begge rum.
Ad 1. Konklusion:	Skader af den aktuelle type opstår oftest kort tid efter lægningen og kan have flere årsager, herunder at gulvvarmen er tilsluttet inden den fulde af hærkning af betonen i gulvet er sket. Da der er tale om gulve udenfor egentlige vandpåvirkede områder, og der ikke er tegn på nedbrydning af fuger mellem klinkerne, skønnes det at gulvene stadig har den fulde brugsværdi. Det skønnes at skaden har været udviklet i næsten fuldt omfang ved besigtigelsen forud for rapporten. På grund af skadens omfang vil selv en stikprøvekontrol afsløre skaden.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke registreret i rapport xx. Skaden burde være noteret og karakteriseret med K1.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af klinker uden fuld vedhæftning til underlaget skønnes at koste ca. 16.000 kr. inkl. moms
Ad 1. Forbedringer:	Udbedringen anses for at være en reparation uden forbedringsværdi.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Mangelfuld vedhæftning af klinker på gulv i badeværelse.	Det kunne konstateres, at ca. 10 % af gulvklinterne, jævnt fordelt, i badeværelset ikke har fuld vedhæftning til underlaget. Skaden findes både i vandbelastede og mindre fugtbelastede områder. Klager oplyste, at baderummet er renoveret i 2007 og at der er gulvvarme i rummet.
Ad 2. Konklusion:	Principielt samme bemærkninger som under Ad.1 Konklusion. Da renoveringen er sket i 2007, forudsættes det, at der er indbygget en vådrumsmembran i gulvet. Det betyder, at fugttætningen ikke ligger i klinkebelægningen, men i membranen. Da der ikke er fugedefekter mellem gulvklinterne, skønnes gulvet stadig at besidde sin fulde brugsværdi. Det skønnes at skaden har været udviklet i næsten fuldt omfang ved besigtigelsen forud for rapporten. På grund af skadens omfang vil selv en stikprøvekontrol afsløre skaden.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke registreret i rapport xx. Skaden burde være beskrevet og karakteriseret med K1, sammen med en forklaret forudsætning om vådrumsmembran - som ovenfor.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af klinker uden fuld vedhæftning til underlaget skønnes at koste ca. 2.500 kr. inkl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Udbedringen anses for at være en reparation uden forbedringsværdi.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Mangelfuld vedhæftning af vægfliser i badeværelse.	Der kunne konstateres vægfliser uden fuld vedhæftning til underlaget flere steder i badeværelset, herunder i vandbelastede områder i bruseniche og over spa.
Ad 3. Konklusion:	Principielt samme bemærkninger som under Ad.1 Konklusion. Da renoveringen er sket i 2007, forudsættes det, at der er indbygget vådrumsmembran i væggene. Det betyder, at fugttætningen ikke ligger i klinkebelægningen, men i membranen. Da der ikke er konstateret fugedefekter i områder med fliser uden fuld vedhæftning, anses væggene for at besidde den fulde brugsværdi.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke registreret i rapport xx. Skaden burde være noteret og karakteriseret med K1 og en forklaret forudsætning om vådrumsmembran - som ovenfor.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af vægfliser uden fuld vedhæftning til underlaget skønnes at koste ca. 2.500 kr. inkl. moms.
Ad 3. Forbedringer:	Udbedringen anses for at være en reparation uden forbedringsværdi.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Revnede vægfliser i gæstetoilet og badeværelse.	Der kunne konstateres en revnet flise under spejlet i badeværelset. Foto nr. 7. I gæstetoiletet kunne der konstateres en revne i fliserne på skillevæggen ved facaden. Foto nr. 10. I begge baderum kunne der konstateres defekte fuger i flisevægge lige under vinduesbænken. Foto nr. 8 og 9.
Ad 4. Konklusion:	Både fliseskader og fugeskader er med de aktuelle placeringer ikke hindrende for overfladens funktion, men de påvirker helhedsindtrykket af et renoveret rum.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Selv om skaderne er af mindre omfang og mest af kosmetisk karakter, burde forholdene være nævnt i rapporten og karakteriseret med K0 eller K1.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af revnede fliser og reparation af de defekte fuger skønnes at koste ca. 2.000 kr. inkl. moms.
Ad 4. Forbedringer:	Udbedringen anses for at være en reparation uden forbedringsværdi.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Fejlmontering af spejl i badeværelse.	Det indlagte spejl måler ca. 95 x 195 cm og er limet op på skilleveggen i fliselaget. Foto nr. 11. Spejlet har mindre områder uden fuld vedhæftning til underlaget. Over spejlet og langs højre side er der plads til en fuge, der dog ikke er lagt i. Foto nr. 12. Under spejlet og langs venstre side er der ikke plads til en fuge, idet fliser og spejl støder helt sammen (knasfuge). Foto nr. 13. Ved facadeveggen er der slået en splint af spejlet i forbindelse med monteringen.
Ad 5. Konklusion:	Spejlet er både for bredt og for højt i forhold til den plads, der er afsat i fliseveggen. Vedhæftningen skønnes at være tilstrækkelig god, selvom der er områder, hvor der ikke er fuld vedhæftning. Det er ikke hensigtsmæssigt, at der ikke er afsluttet med en fuge langs to kanter. Herved risikeres indtrængning af vand med risiko for yderligere løsning og rengøringen af overfladen besværliggøres.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	De nævnte forhold burde være fremgået af rapporten og karakteriseret med K1.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved at udskifte spejlet og samtidig udføre de manglende fuger, hvilket skønnes at koste ca. 4.000 kr. inkl. moms.
Ad 5. Forbedringer:	Udbedringen anses for at være en reparation uden forbedringsværdi.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 5. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Skader i murværk over vinduer og port i værksted, bygning E.	Der kunne konstateres revner i fugen over første skifte ved port og to vinduer i øst-gavlen på bygning E, værkstedsbygningen. Foto nr. 14 og 15. Overliggeren over porten hænger ca. 15 mm på midten.
Ad 6. Konklusion:	Alle tre steder er åbningerne så store, at der kan trænge vand ind til de armeringsjern, der styrker overliggeren. Dette vil resultere i rustdannelse på stålet og dermed fremskyndet nedbrydning af bjælken med tab af bæreevne til følge.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Forholdet burde være registreret i tilstandsrapporten og karaktergivet til K2, da bjælken må forventes at tabe sin bæreevne.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved at udskifte de nedbrudte overliggere, hvilket skønnes at koste ca. 15.000 kr. inkl. moms
Ad 6. Forbedringer:	Der er tale om en reparation uden værdiforøgelse.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Klager har efter afholdelse af skønsmødet, mail af 22.01.2013, meddelt, at der er indgået forlig på dette punkt, således at indklagede har indvilget i at betale for udbedringen.
Ad 6. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7. Skjulte tagnedløbsbrønde ved beboelse, bygning A.	Ved det sydvestlige hjørne på bygning B, er der, i forbindelse med køberens opgravning til fjernvarmerør, frilagt en rensebrønd ved tagnedløbet. Foto nr. 16. Der er 6 tagnedløb ved bygning A og B i alt. Heraf er de 5 placeret i flisebelagte arealer, medens én er placeret i grusbelagt område. Ved dette nedløb ses en rensebrønd med betondæksel.
Ad 7. Konklusion:	Rensebrønde ved tagnedløb skal være tilgængelige for rensning og må derfor ikke være tildækkede af en stenbelægning.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Der er ikke krav om at det enkelte tagnedløb skal forsynes med en rensebrønd. Der skal blot indskydes en rensebrønd inden der sker tilslutning til afløbssystemet uden for grunden. En sådan rensebrønd kan godt være fælles for flere tagnedløb. At der ikke kan ses en brønd ved hvert nedløb er derfor ikke en indikation på en mangel. Undersøgelse af afløbssystemet i terræn falder uden for tilstandsrapporteringen. Den sagkyndige skønnes derfor ikke at have begået fejl i forbindelse med dette punkt.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ikke aktuel.
Ad 7. Forbedringer:	Ikke aktuel.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 7. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 8. Nedbrydning af træbjælke i carport, bygning D.	Bjælken er i virkeligheden den nederste ås på østsiden af bygning C, maskinhus. Over åsen er der placeret en skotrende i zink mellem bygningerne C og D. Foto nr. 18. Der kunne konstateres nedbrydning i åsen både i bygning D og udenfor bygning D. I bygning D skyldes nedbrydningen en defekt samling i skotrenden. Foto nr. 17. Foto nr. 17, 19 og 20. Nord for bygning D (på bygning C) sker nedbrydningen, fordi vand fra skotrenden sprøjter ud over åsen. Foto nr. 19. I sydsiden påvirkes både ås, sternbræt på bygning D og vindbrædder på bygning C, når der udspys vand fra skotrenden mellem bygningerne. Vindbrædderne i gavlen på bygning C er i øvrigt nedbrudt i begge sider. Foto nr. 21. Dette forhold er ikke nævnt i rapporten.
Ad 8. Konklusion:	Utætheder og dårlige afløbsbetingelser fra skotrenden har medført, at der er opstået nedbrydning af træværk i den nederste ås flere steder. Herudover nedbrydes træværk på såvel bygning C og D ved skotrendens udløb ved mod syd. Endelig er vindbrædder generelt under nedbrydning i gavlen på bygning C, på grund af manglende vedligehold.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Alle de nævnte forhold burde være registreret i tilstandsrapporten med følgende karakterer: • Utæt skotrende – K3 • Manglende afløb fra skotrende – K3 • Nedbrydning på nederste ås – K2 • Nedbrydning på sternbræt på bygning D og vindbrædder på bygning C – K2

Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved at reparere samlinger i skotrenden samt sikre afløbsforholdene i begge ender. Herudover at udskifte den defekte del af åsen i bygning D og endelig at udskifte vindbrædder i gavlen på bygning C. Udbedringen skønnes at koste ca. 15.000 kr. inkl. moms.
Ad 8. Forbedringer:	Udskiftningen af vindbrædder på bygning C skønnes at være en forbedring af bygningen, da en fornyelse vil forlænge levetiden. Værdien af forbedringen skønnes at være ca. 4.000 kr. inkl. moms.
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Klager har efter afholdelse af skønsmødet, mail af 22.01.2013, meddelt, at der er indgået delvist forlig på dette punkt. Indklagede har indvilget i at betale for udskiftning af åsen, medens de øvrige nævnte forhold ikke er omfattet af forliget. Udskiftning af åsen skønnes at udgøre ca. 5.000 kr. inkl. moms af de samlede skønnede udgifter på 15.000 kr. inkl. moms.
Ad 8. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 9. Revner i indvendige vægge i bygning E, værksted	Der kunne konstateres lodrette, mindre revner ca. i trediedelspunkterne på den indvendige side af den vestlige gavl. Foto nr. 22. Herudover kunne der konstateres mindre revner ved porten i syd facaden, midt på samme facade og ved det vestlige vindue i nordfacaden. Foto nr. 23.
Ad 9. Konklusion:	Der er tale om svindrevner, der ikke skønnes at påvirke hverken bæreevne eller væggenes funktioner i øvrigt. Det er ikke unormalt med svindrevner på store murede flader uden dilatationsfuger.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	De beskrevne revner burde være nævnt i tilstandsrapporten og karakteriseret med K1.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der foreslås ingen udbedring.
Ad 9. Forbedringer:	Ikke aktuelt.
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 9. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 10. Nedbrudte tagplader på bygning E, værksted.	Der er flere entydige tegn på nedbrydning af tagpladerne over bygning E. Foto nr. 24-30. Der er revner, afskalninger og karbonat-udfældninger på en del plader, både på sydside og nordside. Herudover mangler der enkelte fastgørelser og der er enkelte afbrækkede pladedele langs kanter. En anden indikation på at tagbelægningen er i forfald ses på foto nr. 24. Det ses her, at der tidligere er sket udskiftninger af plader på den sydlige tagflade.
Ad 10. Konklusion:	De nævnte skader medfører risiko for utætheder i taget og deraf følgende risiko for nedbrydning af den underliggende isolering og træværk i tagkonstruktionen.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Skaderne burde være registrerede og følgevirkningerne beskrevet i tilstandsrapporten. Karakteren burde have været K3.
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af tagbelægningen på bygning E skønnes at koste ca. 75.000 kr. inkl. moms.
Ad 10. Forbedringer:	Tagbelægningen skønnes at have samme alder som bygningen, der er fra 1974. Tagbelægningen var således 37 år gammelt da tilstandsrapporten blev udarbejdet i 2011. Forsikringsbranchens levetidstabel angiver, at der er ca. 55 % værdi tilbage efter 37 år. 45 % af de 75.000 kr., eller 33.750 kr. inkl. moms, skønnes derfor at være en forbedring af bygningsdelen.
Ad 103. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 10. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.