

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 12158

Besigtigelse d.	25. januar 2013
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 anføres i hvilken relation de deltager) (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Utætte fuger omkring vinduer, især ved fugen under bundstykkerne i vinduer og døre. 2. Mange løse gulvfliser 3. Forkert hældning på gulv i brusekabine i lille badeværelse 4. Generende støj fra klimaanlæg, der mangler lyddæmpning. 5. Dæksel på cirkulationspumpe til klimaanlæg er defekt.
Klagers påstand:	Der henvises til klageskema og de fremsendte skrivelser dateret 2.9., 5.11. i 2012 og 7.1. i 2013. Ved skønsmødet oplyste klager, at det firma der var rettet henvendelse til i forbindelse med støj fra klimaanlægget, konstaterede at der ikke var udført støjdæmpning på anlægget.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Henholder sig til skrivelse af 17.12.2012.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt og frostklart vejr. Ca. – 6 grader
Øvrige forhold:	Klager fremlagde et overslag på udbedring af ventilationsanlægget, som også blev vist til den bygningssagkyndige. Parterne var enige om at overslaget vedlægges skønserklæringen og fremsendes til Disciplinær- og Klagenævnet.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Utætte fuger omkring vinduer, især ved fugen under bundstykkerne i vinduer og døre. Foto 3 og 4.	Vinduer og udvendige døre er af fabrikat Velfac med alu. glasrammer og karme i træ. Klager oplyser, at der er store trækgener fra vinduerne. Ved skønsmødet var det helt stille vejr og der kunne ikke konstateres træk/luftbevægelser omkring vinduerne. Udvendig kunne det konstateres, at der ikke var udført fugning under bundkarmen. Et forhold der omfatter alle vinduer og døre. Sidekarme var fuget med Ilmobånd og disse vurderes at være tætte. Foroven var der ingen fuge. Overkarmen var ført helt op mod udhængsbrædderne. Eventuel tætning her var skjult. Ved udvendige døre og glaspartier manglede der også bundfuger.
Ad 1. Konklusion:	Det er åbenbart, at der mangler fugning under vinduerne og døre. Et forhold der også var gældende ved huseftersynet. Det vurderes, at de manglende fuger er årsag til trækgener.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skaden burde være registreret i tilstandsrapporten og karakteriseret med K3, da der er tale om en bundfuge, hvor der kan være risiko for at vand kan presses ind og give skader på murværk og hulmursisolering.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Det vurderes at forholdet kan afhjælpes ved at udføre bagstopning og en diffusionsåben elastisk fuge udvendig. Ved flere vinduer og ved dørene kan det blive nødvendigt at skabe plads til en fuge ved at bortskære i bagkanten af rulleskiftet (sålbænken). Og under dørene at bortskære i sokkelpudsen. Det vurderes at de samlede udgifter hertil beløber sig til Kr. 12.000,00,-.
Ad1. Forbedringer:	Ingen, der er tal om en byggefejl.

Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2. Mange løse gulvfliser, udgør en meget stor procentdel. Foto 5.	I bryggers, køkken-alrum og entre var gulvene belagt med keramiske fliser, ca. 30 x 30 cm. I bryggerset foran yderdøren og i entreen kunne der ved prøvebankning konstateres hultlydende fliser. Klager har optalt et antal på 25 stk, hvilket vurderes at være sandsynligt. I forhold til det samlede antal som skønsmæssigt udgør ca. 700 stk, er procentdelen ca. 3,5. Hvis man fratrækker gulvet i køkken-alrum, hvor der ikke er konstateret skader, er procentdelen skønsmæssigt ca. 15 %.
Ad 2. Konklusion:	Det vurderes at antal af løse fliser var det samme som ved huseftersynet. Den bygningssagkyndige har registreret under pos. 6 Gulvkonstruktion og gulve: <i>K1, Der er nogle gulvklinter, som har mangelfuld vedhæftning til underlaget. Note: Der ses ikke at være revnedannelser i fugerne omkring de pågældende klinter.</i>
Ad. 2. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering at skaden er registreret rigtigt. I henhold til reglerne for Huseftersyn, er undersøgelserne baseret på en stikprøvevis kontrol, og ikke en konkret optælling. Det er korrekt blevet oplyst, at der er <u>nogle</u> hultlydende gulvklinter.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	En optagning af de løse fliser og genudlægning/nye fliser vurderes at kunne udføres for Kr. 9.000,00.
Ad. 2. Forbedringer:	Ingen, da der er tale om en reparation.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Forkert hældning på gulv i brusekabine i lille badeværelse Foto 6 og 7.	På lille badeværelse kan det konstateres, at der er en lunke foran gulvafløbet. Generelt har gulvet fald mod afløbet, men risten på afløbsskålen ligger for højt i forhold til de omgivende fliser, så der dannes en lunke.
Ad 3. Konklusion:	Det skønnes at forholdene var de samme som ved huseftersynet, og at det var muligt ved eftersynet at konstatere skaden.
Ad. 3. Fejl og forsømmelser:	Skaden burde være registreret og givet karakteren K1. Forholdet vurderes alene at være en brugsmæssig gene, og der vil over tid opstå kalkskjolder på flisegulvet.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det vurderes at plast afløbsskålen kan frigøres fra fliserne og sænkes til passende niveau. Udgiften hertil vurderes, alt efter omfanget af optagning af fliser til Kr. 6.000 – 10.000.
Ad. 3. Forbedringer:	Ingen, der er tale om en byggefejl.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 3. Eventuelt	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Generende støj fra klimaanlæg, der mangler lyddæmpning. Foto 8 og 9.	Huset er udstyret med et Genvex-anlæg, hvor varme-og vekslerdelen er opstillet i fyrrummet (sammenbygget med bygning A). Fra top af anlægget går fire forderkanaler op gennem loftet til vandrette rør, som fører frem til ventiler i loftet i de enkelte rum. Den vandrette fordeling over loft er skjult i isoleringslaget. Det var ikke muligt at afprøve anlægget, og danne sig et indtryk af støjniveauet. Klager forklarede, at det var afbrudt på grund af støjgenerne, som var så store at man ikke kunne sove. Klager har rettet henvendelse til et ventilationsfirma, som har udtalt, at der ikke er udført tilstrækkelig lyddæmpning. Overslagspris med angivelse af komponenter er vedlagt denne erklæring som bilag.
Ad 4. Konklusion:	Det vurderes at installationsforholdene er de samme som ved Huseftersynet. Bortset fra at isolering er fjernet omkring rørene i tagrummet over fyrrummet. Det er uvist hvor den manglende lyddæmpning skulle være placeret. Jf. Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige og Tilstandsrapporten på side 2 og 3, sker eftersynet ved, at den bygningssagkyndige foretager en visuel gennemgang af ejendommen. Det er ligeledes beskrevet, at vvs-installationernes funktion ikke er omfattet af Huseftersynet.
Ad. 4. Fejl og forsømmelser:	På baggrund af ovennævnte, er det derfor skønsmandens vurdering, at der er tale om en mangel, der ikke er omfattet af Huseftersynet, og det kræver specialkendskab for at vurdere hvor i anlægget en evt. lyddæmpning skulle være placeret.
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Den fremlagte overslagspris er på Kr. 21.335,00 Heri er medtaget en ny aftrækshætte til emhætten. Skønsmæssigt vurderes udgifterne til afhjælpning af manglerne til Kr. 19.000,00.
Ad. 4. Forbedringer:	

	Ikke vurderet
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 4. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Dæksel på cirkulationspumpe til klimaanlæg er defekt. Foto 10.	Det kan konstateres at dækslet på cirkulationspumpen i Gen-vex anlægget er itu.
Ad 5. Konklusion:	Efter klagers oplysninger er det ventilationsfirmaet der gør opmærksom på skaden ved deres besigtigelse. Det vurderes, at skaden var der ved huseftersynet, da den ikke er udsat for almindelig påvirkning, fordi den er placeret i skab under Gen-vex anlægget.
Ad. 5. Fejl og forsømmelser:	Skaden burde være registreret i tilstandsrapporten og karakteriseret med K3, da der er berøringsfare på frie el-ledere.
Ad. 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det vurderes at en udskiftning af pumpen koster Kr. 2.500,00. Det er ikke muligt at skaffe en ny top.
Ad. 5. Forbedringer:	Det vurderes at pumpen er fra husets opførelse i 2007 jf. tilstandsrapport/BBR-ejermeddelelse, nu 6 år gammel. Så forbedringsdelen beregnes til 30 %.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Inge
Ad. 5. Eventuelt	Ingen bemærkninger