

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 12161

Besigtigelsesdato:	Onsdag d. 2. januar 2013 kl. 9.00
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 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

J.nr. 12161

Oversigt over klagepunkter:	1. Udvendig trætrappe (trin) til balkon,- skade på træ 2. Læmur fastholdt til huset - har revner 3. Ydervægge/mure mod N + S - i kontakt med terræn 4. Udgår 5. Vægbeklædning i kælderrum - ulovligt 6. Indv, væg 1.sal og statik ved kvistkonstruktion - revne 7. Gulvbelægninger i kælderrum - opfugtet 8. Væg/gulv i mellemgang 1.sal; - sætninger 9. Indv. dør 1.sal (soveværelse) - skæv 10. Gulv 1.sal i mellemgang - skævt 11. Gulv 1.sal i soveværelse - buler 12. Udgår 13. Dækbrædder på gavle – løse og nedbrydning 14. Gangbro i loftsrum - mangler 15. Isolering i loftsrum - rodet/skadet 16. Skotrende SV - utæt og opfugtet 17. Loftsløst - utæt 18. Undertag-folie - med hul og utætte samlinger 19. Rem-ender 8 stk. - uafdækkede og med nedbrydning 20. Tagrum over køkken-alrum - med insektangreb 21. Afløbsrør fra bad ned i kældertoilet - utæt
Klagers påstand:	Siden overtagelse af huset har vi konstateret en række skader/mangler. Bl.a. med baggrund i vor tekniske rådgivers rapport er det vor opfattelse, at tilstandsrapporten ikke er retvisende udført således, at vi nu står overfor betydelige og uventede omkostninger. Der er desuden helbredsrisiko for personer, på grund af fugt- og skimmelskader i kælderen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Det er min opfattelse at TR er udført i hh. til da-gældende regler. D.13. januar 2010 fremstod kælderen i tør stand. KK har

	siden fået udskiftet det gamle oliefyrsanlæg med lavenergi-naturgas. Et kælderrum ses anvendt til tøj-tørring, der medvirker til fugtigt indeklima i kælderen. KK var før huskøbet blevet oplyst pr. mail om indeklimateforhold og fugtrisiko i kælderetagen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Diset/skyet, + 4 gr.C.
Øvrige forhold: Kort beskrivelse af huset:	Klage-nummereringen følger det hidtil anvendte hos KK + BB + Ejerskifteforsikring i deres korrespondance. Bygning A: opført 1947 i 1½plan + kælder. Bygning E: tilbygning 1986 1plan + kælder + kvist (Foto 1 + 2 + 3 + 4 + 5)

Skønsmandens erklæring

J.nr. 12161

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Udvendig trætrappe til balkon:	Flytbar trætrappe (trin) fra hus til "balkon" (terrasse på dæk over pejsestue) med enkelt løst bræt; "strittende" søm og enkelt flækket brædt. Ingen tegn på svækkelse ved belastning. (Foto 6)
Ad 1. Konklusion:	Der skønnes blot at være behov for mindre reparation.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	TR har ingen bemærkninger. Det kan ikke afklares, om nuværende tilstand var den samme for 3 år siden.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Reparation ca. kr.1.000.-
Ad 1. Forbedringer:	Ingen
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

J.nr. 12161

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Læmur med revner:	Læmur i fundablokke integreret i huset, (foto 7 + 8). Fremstår generelt med mange revner i sokkelpuds og mellem blokke. Ved hjørne skønnes der sætning i fundamentet (foto 9 + 10). Afdækningsklinker er flere steder løse eller er med fugeudfald (foto 11).
Ad 2. Konklusion:	Læmuren er meget udsat for vejrliget og må påregnes løbende vedligeholdt.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	TR angiver "K1 revner i terrassens mure". Trods de 3 år skønnes revner og løse klinker at have været til stede i et omfang, der mere berettiger til K2. Huskøber ville hermed være bedre orienteret om behovet for reparation.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Reparation af sokkelpuds/revner samt fastlægning af klinker med udfugning skønnes indenfor ca. 6.000.- kr.
Ad 2. Forbedringer:	Ingen, da det er naturlig vedligeholdelsesreparation.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

J.nr. 12161

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3. Ydervæg i kontakt med terræn:	Langs pejsestuens facader er terrassebelægning lagt i niveau over sokkelkant, (foto 12). I underliggende kælder ses fugtgennemslag ved bl.a. jerndragere (foto 13 + 14).
Ad 3. Konklusion:	Visuelt kan det ikke vurderes, om der er udført beskyttelse af overgang mellem mur og sokkel. Iflg. snittegning ses betonblok over terrasseniveau, samt omfangsdræn på kælders 3 sider.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	TR har ingen bemærkninger til bygning E. (tilbygning). BB har side 6 pkt. 2 et forbehold for taget pga. snedække, men har ikke samtidig nævnt noget tilsvarende for andre bygningsdele som f.eks. sokkel. (Se også udført allonge). Evt. forsømmelse skal ses i sammenhæng med klagepunkt 5.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Se pkt. 5
Ad 3. Forbedringer:	Se pkt. 5
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

J.nr. 12161

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 5. Vægbeklædning i kælder:	Oprindeligt "tørrerum" er indrettet til "hobbyrum". Vægge er påsat finérplader på fugtspærre og lægter med udfyldt isolering (foto 15 + 16). Der måles pt. ikke høj fugt og ses ikke tegn på fugt/mugskjolder. Øvrige vægflader er med puds/maling. Ydervægge i vaske-og fyrrum (værksted) har spredte spor af afskallet puds/maling og skimmel (foto 17 + 18 + 19). I bygning "E"- nyere kælderrum (under pejsestue) er et indbygningsskab nu trukket ud. Bagklædning er opfugtet og skimlet (foto 13). I væg (mod terrassesiden) er der rustudfældning på jernprofiler og fugt-afskalning (foto 13 + 14). I fyrrum ses nyt kedelanlæg (foto 20). I vaskerum ses tøjtørring (foto 21).
Ad 7. Gulvbelægning i kælder:	KK + BB oplyser, at hobbyrum havde væg-væg tæppe lagt på et ældre væg-væg tæppe på betongulv samt, at der ikke var synlige tegn på fugtskader dengang. KK har ved ejerskifte fjernet tæppet. Der ses og måles nu opstigende grundfugt flere steder på det bibeholdte væg-væg tæppe og på diverse indbo-genstande som er opmagasineret.. Øvrige betongulve er overfladebehandlet med ukendt produkt. Der ses spor af afskalning (foto 22 + 23 + 24). Gulv i fyrrum skønnes at være vådrumsplader som imiterede fliser (foto 25).
Ad 5 + 7 Konklusion:	Organisk beklædning og andet træværk må ikke være i direkte kontakt med ydermur/gulv i kældre pga. risiko for fugt-skimmelskader. Væg-væg tæpper er uegnet til kælderrum. I ældre kældre (bygning A) er det påregneligt, at der kan opstå periodevis grundfugt, som skal afhjælpes ved kombination af varme og ventilation; alt efter årstiden. Nyere kælder (bygning E) er iflg. tegning fugtsikret udvendigt og har omfangsdræn langs de to vægge mod terrasse og væg til kældertrappe; (se bilagte tegninger). Fugtskade i dette kælderrum kan evt. skyldes problem ved

	drænanlægget. Der bør vedrørende denne kælder udføres korrekt UN.
Ad 5 + 7. Fejl og forsømmelser:	KK + BB oplyser, at hele kælderen fremstod i almindelig møbleret stand for 3 år siden. KK oplyser, at det kun er i sommerhalvåret, der er observeret fugtproblemer. BB har forsømt bemærkninger til bygning E (+ D) side 9. BB har i TR pkt. 2.2: "fugtgennemslag i kælderydervægge" uden præcisering. Det kan ikke afklares i hvilken grad daværende tilstand fremstod i forhold til nuværende tilstand. En note om træbeklædning etc. ville gøre huskøber opmærksom på fugt-problematikken.
Ad 5 + 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Rydning af kælderrum for organiske materialer i kontakt med gulv/vægge. Skimmelsanering af overflader og reparation af overflader. Ca.kr. 20.000.- .
Ad 5 + 7. Forbedringer:	Ingen.
Ad 5 + 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 5 + 7. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

J.nr. 12161

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 6. Skillevæg 1.sal + statik: Ad 8. Væg/gulv i mellemgang 1.sal: Ad 9. Indv. dør 1.sal (soveværelse): Ad 10. Gulv 1.sal i mellemgang: Ad 11. Gulv 1. sal i soveværelse:	Let skillevæg 1.sal (soveværelse) har revne langs den ene karm (foto 26). Karmen er skæv øverst således, at døren "sidder skævt" og ikke kan lukkes korrekt (foto 27 + 28). Gulv i mellemgang og soveværelse hælder ud mod kvistfacaden 20 – 40 mm. I soveværelse dannes en lunke (foto 29). Tagkonstruktionen er ændret i forbindelse med etablering af kvist og udskiftning af tagdækning m.v. i 1986-88. (se bilagstegninger). Der ses ikke tegn på sætninger, svækkelser i 1.sals værelser, udvendigt i taget eller i topdrager i loftsrumsrum (foto 30 + 31).
Ad 6 + 8 + 9 + 10 +11 Konklusion:	Trægulve skønnes at være de oprindelige, som KK har ladet afslibe/behandle. Indfatninger (gerichter) skønnes opsat på skæv karm, da der ikke er tegn på skade. Hældning på gulv- etagekonstruktionen skønnes opstået "ad åre". I stueetagen ses ikke tegn på revner, sætninger i vægge, lofter og stuk. Til-ombygning i 1986 er udført af daværende ejer (bygningsingeniør) jfr. statiske beregninger og projekt i kommunens byggesagsarkiv.
Ad 6 + 8 + 9 + 10 + 11. Fejl og forsømmelser:	KK + BB oplyser, at der var udlagt væg-væg tæppe på gulv i mellemgang og alle værelser 1.sal. BB har side 6 pkt.2 nævnt væg-til-væg belægning, men ikke givet begrundelse. Side 14 pkt. 6 anføres ikke, hvilke rum der har væg-væg belægning på træunderlag. Skævhed i gulve kan være vanskeligt at konstatere, hvis der var pålagt tætsluttende belægninger. Evt. overset revne og skævhed ved dør til soveværelse skønnes af mindre betydning evt. K1 for mindre god lukning.
Ad 6 – 11: Overslag over udbedringsudgifter: moms:	Udbedring af revne samtidig med justering af dør/karm og indfatninger incl. malerbehandling ca. kr. 10.000.-

Forbedringer:	Ingen
Skønsmandens erklæring J.nr. 12161	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 13. Dækbrædder på gavle:	Afdækningslister på vindskeder fremstår – visuelt – med mindre spor af skader, vejrligspåvirkning og manglende vedligeholdelse. Nederste del af dækbrædt (syd) er evt. løst, (foto 32).
Ad 19. Rem-ender:	Ved alle gavle er de udragende bjælker udækkede (foto 33) Der er revner og begyndende råd i forskellig grad (foto 34 + 35 + 36).
Ad 13 + 19. Konklusion:	Dækbrædder skal beskytte vindskeder og er udsat for vejrliget. Der skal påregnes løbende kontrol og vedligeholdelse. Uden konstruktiv beskyttelse af bjælkeender vil nedbrydning på længere sigt kunne give svækkelse i udhængsspær.
Ad 13 + 19.. Fejl og forsømmelser:	TR's allonge (19.03.10) nævner afdækning af vindskeder med K2 og nedbrydning i gang. Der skønnes ikke at være forsømmelse m.h.t. dækbrædder. Uafdækkede bjælker skal bemærkes med K2 og med note til huskøber om risiko for nedbrydning og undtagelse i husforsikring.
Ad 13. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Reparation, afskæring og afdækning af alle bjælke-ender til ca. kr. 6.000.-
Ad 13. Forbedringer:	Skønnes ca. at udgøre 20 %.
Ad 13. Eventuelle forligsdrøftelser:	ingen
Ad 13. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

J.nr. 12161

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 14. Gangbro i loftsrumsrum: Ad 15 Isolering i loftsrumsrum: Ad 17. Loftsløm: Ad.18.Undertag-folie i loftrum:	Loftsrumsrum (< 100 cm højde i kip). Isolering udlagt over hanebåndsspær (foto 37); partielt oprodet/forskudt i samlinger (foto 38). Langs yderkanter er der tæt kontakt til undertag-folien (foto 39). Kondensfugt i spær ved kontakt med folien (foto 40) Der er ikke gangbro over isoleringen (foto 41). Undertag (Monarfol) slutter ikke tæt om skorsten. Synlig revne i dugen over loftsløm (foto 42). Loftsløm er uisolert med defekt tætningsbånd, (foto 43).
Ad 14-18. Konklusion:	Tagdækning med undertag-folie, kvistbygning og isolering skønnes fra til-ombygning i 1986/88. Manglende tæthed og ventilation i kip og langs yderkanter samt utæt loftsløm giver periodevis opfugtning i træværk med risiko for følgeskader. Gangbro er ikke lovkrav, men kan med fordel etableres fra lem hen til skorsten til kontrol af loftrummet.
Ad 14 - 18. Fejl og forsømmelser:	TR nævner K3 og note alene vedrørende manglende ventilation; hvilket er blevet synet fra loftsløm. BS kunne side 6 pkt. 2 have oplyst, at loftrum kun er synet fra lem pga. manglende gangbro. Manglende tæthed ved loftsløm skal bemærkes; i den aktuelle situation som K3 pga. manglende ventilation i tagrum. Oprodet/ujævn isolering skal nævnes, hvis der er skade ved f.eks. nedtrædning, men henhører til Energimærkning.
Ad 18. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Tætning af loftsløm, reparation og tætslutning af tagfolien, etablering af ventilation tæt på kip og langs tagfod samt regulering af isolering ca. kr. 15.000.-
Ad 18. Forbedringer:	Ingen forbedring ved reparation.
Ad 17. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 14 - 18. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

J. nr. 12161

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 16: Skotrende over køkken-alrum: Ad 20: Tagrum over køkken-alrum:	Loftsrum over køkken-alrum (se tegninger i bilag + foto 4) har kun adgang via skunklem i værelse. Skunklem (40 x 80 cm) og fodpanel skal afskrues; træplade og fastholdt isolering skal fjernes (foto 44 + 45 + 46). Begge skotrender (SV + NV) er aktuelt opfugtede op mod kip. Opfugtning SV skønnes af nyere dato mens NV har spor af længere varighed (foto 47 + 48 + 49). Kun Gavlventil giver ventilation til rummet, hvor tag-dug slutter tæt i kip og langs tagfod (foto 50). Ældste spær (fra før til-ombygning) har spor af borebiller og violbuk. Ukendt om der er aktivt angreb af borebiller. Udvendigt ses ikke tegn på utæthed/skade i tagsten, inddækning og metal-rende (set fra terrasseside). NV-skotrende er ikke normal tilgængelig fra vestside pga. højde fra terræn og smal afstand til naboskel (foto 51).
Ad 16 + 20. Konklusion:	Konsekvenser som for ovennævnte loftsrum. KK og BB kan ikke oplyse, om skunklem har været skjult af møblering på synstidspunkt for dem begge. Der er ikke pligt til at afskrue skunklemme og fjerne fastholdt isolering (destruktivt indgreb). Skadeforhold og risici svarer til ovennævnte i loftsrum. Violbuk har ingen konstruktiv og forsikringsmæssig betydning.
Ad 16 + 20. Fejl og forsømmelser:	BB oplyser, at han ikke var vidende om skunklemmen. Derfor er loftsrummet ikke bemærket i TR. Sælger har side 12 pkt. 8.5 sagt "ja" til skunkrum. BS burde have spurgt nærmere ind til det. Udvendigt syn af huset - som helhed - bør føre til en bemærkning side 6 pkt. 2 om, at stort loftsrum over stue-alrum ikke er tilgængeligt. Huskøber var dermed gjort opmærksom på begrænsningen i rapport og ejerskifteforsikring.

Ad 16 + 20. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omfang af nødvendig renovering forudsætter nøjere undersøgelse. Evt. kan skotrender repareres udefra. Undersøgelse af evt. insektindgreb skønnes udført i samråd med husforsikring. Stort skøn ca. kr. 35.000.-. Heraf udvendigt kr. 15.000.-
Ad 16 + 20. Forbedringer:	Udvendig renovering/skift af skotrender skønnes at have en forbedringsværdi på 30 %.
Ad 16 + 20. Eventuelle forligsdrøftelser:	ingen
Skønsmandens erklæring J.nr. 12161	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 21. Afløbsrør fra bad til kælder:	Støbejernsafløb fra bad i stueetage gennem etageadskillelse ned til faldstamme i kældertoilet. Punkttæring/rust med utæthed to steder på underside (foto 52 + 53). På el.radiator ses ældre rustpletter (foto 54)
Ad 16 + 20. Konklusion:	Langtids tæring indefra kan på sigt give følgeskader.
Ad 16 + 20. Fejl og forsømmelser:	TR har ingen bemærkning. Det skønnes, at der for 3 år siden har været tegn på igangværende tæring. Forholdet skal bemærkes med K2 eller K3 ud fra, hvor udbredt tæring var. Derved er huskøber gjort opmærksom på risiko for vandskade og behov for reparation.
Ad 16 + 20. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af afløbsrør fra muffe til muffe ca. kr. 3.000.-
Ad 16 + 20. Forbedringer:	Forbedringsværdi skønnes 60 %.
Ad 16 + 20. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen