

SKØNSERKLÆRING

J.nr.: 13013

Besigtigelsesdato:	16.05.2013
Ejendommen:	
Klager:	
Beskikket bygningssagkyndig:	
Ansvarsforsikringsselskab:	
Tilstede ved skønsforretningen:	
Bilag:	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

<i>Oversigt over klagepunkter</i>	<u>Hovedhus:</u> 1: Revner i 6 ud af 7 sålbænke facade mod syd. Revne i sålbænk v. køkkenvindue facade mod nord samt revne i sålbænk vestlige gavl. Flere steder revner i murværk/sokkel (fugeslip, spændingsrevner eller sætningsrevner?). 2: Løst/ hultlydende sokkelpuds flere steder. 2 steder med afskallet maling. 3: "Holder" til nedløbsrør sad løst i murværk sydvestlige hjørne af hovedhus. 4: Hultlydende puds flere steder indvendigt. Bl.a. i badeværelse. 5: Hultlydende gulvfliser i bruseniche i badeværelse. 6: Enkelte steder afskalning af maling på vinduer sydvendte facade. 7: Enkelte gulvbrædder giver sig ganske meget v. overgang fra stue til køkken (ikke oprindeligt gulv) lagt efter 2005. <u>Baghus:</u> 8: Flere steder revner i murværk/sokkel (fugeslip, spændingsrevner eller sætningsrevner?) 9: Høj fugtighed i træværk. Bemærk: SS har samlet klagepunkterne således, at der tilstræbes en sammenhængende besvarelse – samt foretaget opdeling af klagepunkterne på hhv. hovedhus og baghus.
<i>Klagers påstand:</i>	Udbedring af skader/ fejl af fagligt kvalificeret personale.
<i>Den Bygningssagkyndiges forklaring:</i>	BS var ikke tilstede
<i>Vejret på besigtigelsestidspunktet:</i>	Tørt, overskyet, ca 12 grader
<i>Øvrige forhold:</i>	Forligsdrøftelser / Klagefrafald Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt: 1</i>	<i>Hovedhus:</i> <i>Revner i 6 ud af 7 sålbænke facade mod syd.</i> <i>Revne i sålbænk v. køkkenvindue facade mod nord samt revne i sålbænk vestlige gavl.</i> <i>Flere steder revner i murværk/sokkel (fugeslip, spændingsrevner eller sætningsrevner?).</i>
<i>Der kunne konstateres følgende:</i>	<u>Nordøstfacade:</u> Køkkenvindue; hårfin fugerevne i sålbænk (foto 3). <u>Nordvestgavl:</u> Overgavlvindue; hårfin fugerevne gående fra sokkel op til og igennem sålbænk (foto 4). <u>Sydvestfacade (fra venstre mod højre):</u> Vindue 1; hårfin fugerevne gående igennem sokkel op til og igennem sålbænk (foto 5). Vindue 2; hårfin fugerevne gående igennem sokkel op til og igennem sålbænk (foto 6,9,10). Vindue 3; hårfin fugerevne gående igennem sokkel op til og igennem sålbænk (foto 7,9,10). Vindue 4; hårfin fugerevne gående igennem sålbænk (foto 5-7). Vindue 7; hårfin fugerevne gående fra og igennem sålbænk og videre over vinduet igennem det murede stik, afsluttende ved taggesims nær det sydlige hjørne (foto 8).
<i>Konklusion:</i>	SS vurderer, at de konstaterede revner skal registreres i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapport. Der er karaktermæssigt tale om skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningens eller bygningsdelens funktion, hvorfor karakteren blot skal være K1.
<i>Fejl og forsømmelser:</i>	BS har ikke anført skaderne i tilstandsrapporten, hvilket er en forsømmelse.
<i>Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:</i>	Udfræsning af revnede fuger, udfugning med en god mørtel, malerbehandling. Anslået udgift inkl. moms kr. 8.000.
<i>Forbedringer:</i>	Reparationen vil ikke medføre forbedring af ejendommen.
<i>Eventuelle forligsdrøftelser:</i>	Ingen
<i>Eventuelt:</i>	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt: 2</i>	<i>Løst/ hultlydende sokkelpuds flere steder. 2 steder med afskallet maling.</i>
<i>Der kunne konstateres følgende:</i>	Der ses lokal pudsafskalning i sokkel på sydøstgavl nær sydligt hushjørne (foto 11). Der ses lokal nyrepareret sokkelpuds på nordøstfacade nær østlige hushjørne (foto 12). Stedvist i sokkel ses tegn på tidligere reparationer i form af anden mørteltype(kornstørrelse).
<i>Konklusion:</i>	SS vurderer, at den konstaterede pudsafskalninger er et bagatelagtigt forhold som ikke skal registreres i en tilstandsrapport. Det nyreparerede område er efter det oplyste udført af klager efter BS udarbejdelse af tilstandsrapport og derfor ikke et forhold som SS kan forholde sig til. At der ses ældre sokkelpudsreparationer i en gammel ejendom er efter SS vurdering sædvanligt som vedligeholdende foranstaltning og ikke en skade eller et forhold som i sig selv medfører skærpende opmærksomhed af en BS.
<i>Fejl og forsømmelser:</i>	SS vurderer ikke, at BS på dette punkt har begået fejl eller forsømmelser.
<i>Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:</i>	Ingen
<i>Forbedringer:</i>	Ingen
<i>Eventuelle forligsdrøftelser:</i>	
<i>Eventuelt:</i>	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt: 3</i>	<i>"Holder" til nedløbsrør sad løst i murværk syd-vestlige hjørne af hovedhus.</i>
<i>Der kunne konstateres følgende:</i>	Nederste murhage for tagedløb ved vestlige hushjørne sidder ikke i spænd, men kan trækkes ud af muren ved træk i tagedløbet (foto 13).
<i>Konklusion:</i>	SS vurderer ikke, at det er en skade, at murhagen kan trækkes ud af muren. SS vurderer videre, at BS ikke skal foretage afprøvning af hvorvidt murhager generelt er fastgjort.
<i>Fejl og forsømmelser:</i>	SS vurderer ikke, at BS på dette punkt har begået fejl eller forsømmelser.
<i>Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:</i>	Ingen
<i>Forbedringer:</i>	Ingen
<i>Eventuelle forligsdrøftelser:</i>	
<i>Eventuelt:</i>	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt: 4</i>	<i>Hultlydende puds flere steder indvendigt. Bl.a. i badeværelse.</i>
<i>Der kunne konstateres følgende:</i>	Ved bankeprøve, kan det konstateres, at pudslag på indvendige vægge partielt ikke har fuld vedhæftning. De anviste steder i badeværelse bag dør (foto 14) samt i stue mod nordøst og sydvest (foto 15,16), konstateredes områder med pudslag uden fuld vedhæftning.
<i>Konklusion:</i>	SS vurderer, at en stikprøvevis bankeprøve på indvendige vægoverflader, vil afdække et eller flere af de konstaterede forhold og at dette skal anføres i tilstandsrapporten som K1 skader, der ikke har nogen indflydelse på bygningens eller bygningsdelens funktion. Det vurderes, at der ikke vil ske nogen udvikling af forholdet.
<i>Fejl og forsømmelser:</i>	SS vurderer, at det er en forsømmelse, at BS ikke har registreret nogle af forholdene med pudslaget.
<i>Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:</i>	Partiel pudsreparation på indervægge i badeværelse og stue. Efterfølgende malerreparation. Anslået udgift inkl. moms kr. 8.000.
<i>Forbedringer:</i>	Reparationen vil ikke medføre forbedring af ejendommen
<i>Eventuelle forligsdrøftelser:</i>	Ingen
<i>Eventuelt:</i>	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:5</i>	<i>5: Hultlydende gulvfliser i bruseniche i badeværelse.</i>
<i>Der kunne konstateres følgende:</i>	Ved bankeprøve kan konstateres, at gulvfliser langs gulvafløb og opkant i badeværelse ikke har fuld vedhæftning til underlag (foto 17).
<i>Konklusion:</i>	SS vurderer, at fliser uden fuld vedhæftning, selv om de ikke er løse og selv om det må antages, at der er vådrumssikker membran under, skal anføres i tilstandsrapporten. Der er tale om en skade, som ikke har nogen indflydelse på bygningens eller bygningsdelens funktion, hvorfor karakteren er K1. Det vurderes, at der ikke vil ske nogen udvikling af forholdet.
<i>Fejl og forsømmelser:</i>	BS har ikke anført forholdet, hvilket SS vurderer er en forsømmelse.
<i>Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:</i>	Omlægning af fliser i anført omfang inkl. evt. reparation af vådrumsmembran og elastiske fuger. Anslået udgift inkl. moms kr. 8.000.
<i>Forbedringer:</i>	Reparationen vil ikke medføre forbedring af ejendommen.
<i>Eventuelle forligsdrøftelser:</i>	
<i>Eventuelt:</i>	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt: 6</i>	<i>Enkelte steder afskalning af maling på vinduer sydvendte facade.</i>
<i>Der kunne konstateres følgende:</i>	Der kunne ikke konstateres afskalning af maling på vinduer (foto 18).
<i>Konklusion:</i>	SS kan ikke vurdere forholdet, idet ejer har malet efterfølgende
<i>Fejl og forsømmelser:</i>	SS kan ikke vurdere, at der skulle være begået forsømmelser af BS.
<i>Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:</i>	Ingen
<i>Forbedringer:</i>	Ingen
<i>Eventuelle forligsdrøftelser:</i>	Ingen
<i>Eventuelt:</i>	Ejer oplyste, at han har malet vinduerne efter tidspunktet, hvor BS udarbejdede tilstandsrapporten.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:7</i>	<i>Enkelte gulvbrædder giver sig ganske meget v. overgang fra stue til køkken (ikke oprindeligt gulv) lagt efter 2005.</i>
<i>Der kunne konstateres følgende:</i>	Der anvistes stuegulv i område ved overgang fra køkken mod spisestue (foto 19). SS kunne ikke konstatere, at gulvbrædder gav sig i noget usædvanligt omfang.
<i>Konklusion:</i>	SS vurderer, at der ikke skal anføres forhold i tilstandsrapporten omkring det påklagede forhold.
<i>Fejl og forsømmelser:</i>	SS vurderer, at BS ikke har begået forsømmelse vedr. dette punkt.
<i>Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:</i>	Ingen
<i>Forbedringer:</i>	Ingen
<i>Eventuelle forligsdrøftelser:</i>	Ingen
<i>Eventuelt:</i>	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt:8</i>	Baghus: <i>Flere steder revner i murværk/sokkel (fugeslip, spændingsrevner eller sætningsrevner?)</i>
<i>Der kunne konstateres følgende:</i>	I nordøstgavl kan konstateres fint revneforløb i murværk ved siden af samt over vinduet (foto 21,22). I sydvestgavl kan konstateres revne ved tagkant foto 23).
<i>Konklusion:</i>	SS vurderer, at de konstaterede revner skal registreres i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapport. Der er karaktermæssigt tale om skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningens eller bygningsdelens funktion, hvorfor karakteren blot skal være K1.
<i>Fejl og forsømmelser:</i>	BS har ikke anført skaderne i tilstandsrapporten, hvilket er en forsømmelse.
<i>Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:</i>	Udfræsning af revnede fuger, udfugning med en god mørtel samt malerbehandling. Anslået udgift inkl. moms kr.5.000.
<i>Forbedringer:</i>	Reparationen vil ikke medføre forbedring af ejendommen
<i>Eventuelle forligsdrøftelser:</i>	Ingen
<i>Eventuelt:</i>	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkt: 9</i>	<i>Baghus:</i> <i>Høj fugtighed i træværk.</i>
<i>Der kunne konstateres følgende:</i>	Ved fugtmåling i det anviste tagværk, loftsbjælkerne, kunne ikke konstateres usædvanlig opfugtning eller nedbrydning i træværk (foto 24).
<i>Konklusion:</i>	SS vurderer, at der ikke skal anføres forhold herom i tilstandsrapporten.
<i>Fejl og forsømmelser:</i>	SS vurderer, at BS ikke har begået forsømmelser vedrørende dette forhold.
<i>Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:</i>	Ingen
<i>Forbedringer:</i>	Ingen
<i>Eventuelle forligsdrøftelser:</i>	Ingen
<i>Eventuelt:</i>	