

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 13038

Besigtigelsesdato:	08.05.2013
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningssagkyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.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

Oversigt over klagepunkter:	1. Vindue i soveværelse utæt. 2. Vindue i bad, stuen kan ikke lukkes 3. Sokkel skader 4. Revner i facademur 5. Revner i indervægge 6. Sökkelpuds fra tilbygning 1986 7. Ingen vandlås i kloak system 8. Ingen vandlås i bad, stuen 9. Udluftning på loft er åben 10. Ingen vandlås ved håndvask i bryggers 11. Bærende hovedskillevæg synker 12. Fugt i facade murværk 13. Gulv synker i bl.a. gang og stue. .
Klagers påstand:	Udgift dækket til udbedring af skader – ingen beløb er angivet.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Var ikke tilstede.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet
Øvrige forhold:	KL oplyste at der ikke var foretaget bygningsændringer ved/af klagepunkterne, bortset fra igangværende kloakudskiftning mv. i bryggers og bad i stueetagen, som er accepteret af ejerskifteforsikringen. Udvendig større buske/beplantning var fjernet foran øst facaden i forbindelse med udskiftningen af tagbelægning på tilbygning.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Vindue i soveværelse utæt	Ejendommen er opført i 1890 og væsentlig til- og ombygget i 1987 jf. BBR og sælgers oplysninger i rapporten. Vippevindue har defekte tætningslister. KL oplyst at det trak fra vinduet.
Ad 1. Konklusion:	Vinduet er antagelig fra 1987 og almindelig funktionsduelig – foto 4.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Besigtigelsen af vinduets tætheden vil umiddelbart ikke være mulig uden åbenlys defekt. I sælgeroplysninger er ingen bemærkning om træk.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Justering og udskiftning af tætningslister mv. udgør kr. 400.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 1. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Vindue i bad, stuen kan ikke lukkes	Vindue til bad ved udv. overdækning ses med mangelfuld maling og forsynet med sikrings-beslag, se foto 5.
Ad 2. Konklusion:	Ramme er uden råd, men lukkebeslag er ikke virksomt. Forhold ikke anført af ejer.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Var vindueslukningen afprøvet skulle forholdet være anført med K1.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Eftergåelse af beslag kr. 460.
Ad 2. Forbedringer:	Ingen
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Sokkel skader	Ejendommen ældste del er antagelig funderet på syldsten og grundmuret herpå. Mindre/ beskedne vandret revne i soklens overkant ved bl.a. vestgavl kunne konstateres.
Ad 3. Konklusion:	Ejendommens alder og fundering vil give bevægelsesrevner i sokkel mv. og en løbende vedligeholdelse + maling/sokkelasfalt vil normalt være påkrævet.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	BS har oplyst at fundering er på syldsten under bygningskonstruktioner, men kunne have givet orienterende oplysning her eller ved noten under pkt. 1.2 sokkel.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Er under bagatelgrænsen.
Ad 3. Forbedringer:	Ingen
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 3. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Revner i facademur	Facader er stænkpudset og der ses fine revner på alle facader, primært med forløb ved/til/fra facadens vindues- og dørhuller. Se fotos 6+7+8.
Ad 4. Konklusion:	Ejendommens ældste del vil altid over tid give disse bevægelsesrevner pga. funderingen mv.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Det kan ikke entydig afgøres om forholdet var tilstede ved besigtigelsen i 2010
Ad 4 Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Eftergåelse mv. af de behandlede facader vurderes til kr. 2.000.
Ad 4. Forbedringer:	Ingen
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 4. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Revner i indervægge	Alle facader og den tidligere i stuen er med forsats væg i plademateriale. Pladesamlinger/revnet tapet ses ved/over døre, ved vægåbninger og sammenbygningen mellem teglvæg og let væg, se fotos 9+10+11. Væg ved trappe på 1. sal ujævn og med revner, se foto 12 Nævnte forhold vurderes at have været tilstede i 2010.
Ad 5. Konklusion:	Forholdet er udtryk for materialebevægelse, men omfang kan ikke bestemmes eksakt til 2010. Konstruktive forhold, nu erkendt efter KL's egne destruktive indgreb, er ikke med i denne vurdering.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	BS har ikke anført bemærker til de indvendige væg-beklædninger, som burde være påtalt med karakteren K1.
Ad 5 Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Sikring af pladesamlinger mv., som en malerbehandling, vil skønnet udgøre en udgift på kr. 4.000.
Ad 5. Forbedringer:	Ingen
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 5. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Sockelpuds fra tilbygning 1986	Sokkel på tilbygning er udformet med fremspring som på ældste bygning. Denne ses med defekt overflade på syd og øst siden. Se foto 13.
Ad 6. Konklusion:	Den håndværksmæssige udførelse er mangelfuld pga. materialevalg og sammen med en manglende vedligeholdelse.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	BS har under pkt. 1.2 anført at sokkel er uden fugtspærre og kan bevirke pudsafskallinger.
Ad 6 Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af sockelpuds vurderes til kr. 3.600
Ad 6. Forbedringer:	Ingen
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 6. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7. Ingen vandlås i kloaksystem	Gulvkonstruktionen i bryggers er under udskiftning via ejerskifteforsikringen. Se foto14, Forholdet udgår derfor.
Ad 7. Konklusion:	
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	
Ad 7 Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	
Ad 7. Forbedringer:	-
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 7. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 8. Ingen vandlås i bad, stuen	Gulvkonstruktionen i brusenichen er under udskiftning via ejerskifteforsikringen. Se foto 15. Forholdet udgår derfor.
Ad 8. Konklusion:	-
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	-
Ad 8 Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	-
Ad 8. Forbedringer:	-
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 8. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 9. Udluftning på loft er åben	Kloakudluftning er åben i loftsrumsrum – se foto16.
Ad 9. Konklusion:	Forholdet pkt. 8.4 er ikke beskrevet fuldt ud.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Manglende aftræk over tag eller vac.ventil er ikke påtalt.
Ad 9 Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Etablering udgør kr. 600.
Ad 9. Forbedringer:	Ingen
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 9. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 10. Ingen vandlås ved håndvask i bryggers	Gulvkonstruktionen i bryggers er under udskiftning via ejerskifteforsikringen. Forholdet udgår derfor.
Ad 10. Konklusion:	
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	
Ad 10 Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	
Ad 10. Forbedringer:	-
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 10. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 11. Bærende hovedskillevæg synker.	Der kunne i stuens hovedskillevæg mod køkken konstateres lodret fuge mellem teglvæg og let væg samt ved dørhul. Se fotos 9+10
Ad 11. Konklusion:	At væggen har sat sig, kan ikke alene afgøres af de disse synlige revner. Påvisning specifikt af defekt/mangler vil kræver et destruktivt indgreb. Skjule konstruktionsmangler etc. er tilfældet i nærværende forhold, se ad 5.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	Ingen åbenlyse indikationer.
Ad 11 Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ikke muligt pt.
Ad 11. Forbedringer:	Ingen
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 11. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 12. Fugt i facade murværk.	Området blev påvist i øst facaden, tilbygning. Var ikke pt. direkte synlig og der har tidligere været større beplantning her. Tagrende ses med usædvanlig hjørnesamling. Se fotos 17+18.
Ad 12. Konklusion:	Besigtigelse af facaden mv. var begrænset i 2010.
Ad 12. Fejl og forsømmelser:	Forbehold overfor større beplantning på østsiden er ikke anført. Forhold ved tagrende kunne være angivet med K1.
Ad 12 Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Tilretning af tagrende kr. 500.
Ad 12. Forbedringer:	Ingen
Ad 12. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 12. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 13. Gulv synker i bl.a. gang og stue.	I opholdsstuen med fast tæppe ses ujævn overgang til tilbygning. Gulvbelægning i gang er af plastbrædder og overflade er ikke plan. Se fotos19+20.
Ad 13. Konklusion:	Gulvforhold i opholdsstuen og gang antages at have være tilstede i 2010. Ejendommens alder og udførte ombygninger skal indgå i vurderingen på om gulvudførelsen er med konstruktive mangler. Nærværende kan dog alene påvises eksakt ved et destruktivt indgreb.
Ad 13. Fejl og forsømmelser:	Gulv i ganglinien i stuen bør give anmærkning med karakter K1, og tilsvarende i gangen. Her er dog nogen usikkerhed mht. synligheden pga. evt. inventar, løse tæpper mv. i 2010.
Ad 13 Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Opretning på undergulv og nyt tæppe/gulvbrædder skønnes til udgift på kr. 20.000.
Ad 13. Forbedringer:	Vil andrage 80 %.
Ad 13. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 13. Eventuelt:	-