

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 13040

Besigtigelsesdato:	Torsdag d. 23. maj 2013 kl. 10.30
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: Foruden skønsmanden: (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. To synlige revner ved vindue i køkken/alrum 2. Hule klinker og fuger i gulv i køkken/alrum 3. Bagfald på gulv i brusenicher i "lille bad" og i "spabad" 4. En flise mangler og fugning under spa; 5. Undertag i tilgængeligt tagrum og garage har skimmelpletter og stærk lugt. 6. Manglende fuglegitter i hele huset
Klagers påstand:	Nævnte forhold burde være nævnt i rapporten. Vi er meget plaget af gråspurve under taget, samt den stærke mugluft i de to tagrum.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Jeg har ikke konstateret åbne fuger og revner i vinduespartiet. Alle klinker ligger faste, men enkelte "hule" ved bankning. Der blev udført stikprøvning-bankning af gulvarealer. Der er ikke målt bagfald i de to brusenicher. Undertag-dug er iflg. tegning diffusionsåben. Der var ingen pletter i de to tagrum ved besigtigelsen. Der er fuglegitter på dele af huset. Sælger ville færdiggøre montagen, iflg. aftale med huskøber. Fuglegitter er ikke et lovkrav, men evt. et tilvalg.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	15 gr. C - blæst
Øvrige forhold: Generelt om ejendommen:	Utraditionelt et-planshus med dobbelt garage opført 2006. (Foto 1 + 2)

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. To revner i vinduesparti i køkken-alrum:	Gavlvæg i køkken-alrum er udført i murværk. Skrå overliggere skønnes udført i trækonstruktion med indvendig pladebeklædning. (foto 3 + 4). Der ses fin revne i overgang mellem mur/overligger i venstre felt (foto 4). Mindre revne antydes på lodret fals ca. midtpå (ses ikke på foto 5).
Ad 1. Konklusion:	Ved samling af forskellige materialer kan der opstå mindre revner, som ikke har eller vil få konstruktiv betydning.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det kan ikke afgøres nu, om revner var synlige ved besigtigelsen. Der skønnes ikke at være fejl, når denne form for revner ikke er nævnt.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Almindelig spartling/maling kan udføres; kr. 1.000.-
Ad 1. Forbedringer:	Ingen
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Hule klinker og manglende fuger i klinkegulv i køkken-alrum:	Klinkegulv i køkken-alrum (foto 6 + 7 + 8). Spredt bankning viser ikke tegn på løsnede klinker. Langs overgang til opholdsstue, ud for køleskab og ved vask er påvist "hul lyd", men uden revnede fuger. I et område ved gangline til opholdsstue er der "fordybning" i enkelte fuge; ca. 1 – 5 mm (foto 9 + 10 + 11 + 12).
Ad 2. Konklusion:	Hulhed skyldes normalt manglende fuldspartling, som ikke nødvendigvis giver anledning til skader. Partielt fugesvigt skønnes lokal fejl i fugemassen, som kan føre til udvaskning, men uden at have konstruktiv betydning.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Det forventes at BB foretager sporadisk bankning på klinkegulve; navnlig på udsatte steder, som vinduesnicher og afgrænsninger. "Hulhed" skal bemærkes, så huskøber er opmærksom på det. Det er således en fejl, at det ikke er anført. Fugeskader bør nævnes som kosmetisk skade.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af fuger ca. kr. 2.000.-
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. Bagfald på gulve i brusenicher i begge baderum:	Klinker i begge baderum er rustikke med mindre afvigelser i tykkelse. <u>ad 3 a Bruseniche i "lille bad"</u>: Generelt er der svag hældning mod gulvafløb. Et par fliser "tanner" i forhold til øvrige fliser således, at vand kan ansamles, (foto 13 + 14). <u>ad 3b Bruseniche i "spabad"</u>: Samme forhold, som ovenfor. En vandprøve med farvestof (kaffe) viser, at vand hindres i at løbe ned i afløbet, (foto 15).
Ad 3. Konklusion:	Brusenicher skal udføres således, at badevand uhindret kan få afløb. Anvendelse af klinker med ujævnhed fordrer større hældning således, at vand ikke samles ved overgang mellem klinker. Det forventes at hussælger i tilstandsrapporten giver oplysning om evt. driftsproblemer i pkt. 9.1 (side 14).
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	BB skal ikke udføre vandprøve, men alene forholde sig til en visuel bedømmelse og evt. oplysning fra hussælger. BB skal i tilstandsrapporten have bemærkning (K1) til, at afløbsriste i begge nicher danner kant i forhold til fliser.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	a): Omlægning af gulve og afløb i begge brusenicher skønnes kr. 45.000.- b): Alene omlægning af rist-rammer i begge gulvafløb skønnes ca. kr. 10.000.-
Ad 3. Forbedringer:	Reparationer tilfører ikke forbedringer.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. En flise mangler under spabad. Samme sted mangler fugning:	Spa-badekar er "løst" opsat med buet frontplade i det færdige baderum, (foto 16). Under badekar ses afløbsrør ført ned i gulv. En flise er her tilskåret, mens resten af feltet er udstøbt omkring røret (foto 17 + 18). Fuge mellem gulvclinke og kantflise th. er ikke helt udfyldt (foto 19).
Ad 4. Konklusion:	Det må antages, at vådrumssikring er udført korrekt i gulv/vægge jfr. BR-krav på tidspunkt for opførelse (byggetilladelse 21.05.2005). For at kunne vurdere det nærmere skal frontpladen afmonteres.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	BB skal med lygte undersøge under kar i videst muligt omfang. Manglende pladsforhold kan enten angives side 6 pkt. 2 eller med UN og note om bl.a. årsagen til den manglende vurdering.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Sikring af fuld tæthed omkring rør samt fugning i klinker/fliser skønnes kr. 2.000.-
Ad 4. Forbedringer:	Der tilføres ikke forbedring ved reparationsarbejde.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 4. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 5. Tagfolie/undertag har mange skimmelpletter. Stærk lugt i tagrum:	Tagrum over værelsesfløj (ca. 54 m²) og garagebygning (49 m²) er tilgængelige fra loftslemme. (30 graders hældning). <u>a: Værelsefløj:</u> Tagdug er opsat parallelt med spær til top-planke i kip. Nederst langs tagfod er der ekstra opsat en bane folie. Nederst er dugen ført ud over finérplade, som danner tagfod, (foto 20 + 21). Tagrummet har i alt 4 stk. ventiler i dugen (foto 22 + 23). Loftsisolering er indblæst glasuldgranulat. Tagflade mod nord har markant flere skimmelpletter end fladen mod syd. Der ses ikke skimmelpletter på nederste vandrette bane (foto 20 + 24 + 25 + 26). <u>b: Garage:</u> Tagdug er opsat som i værelsesfløj (foto 27), men ført op over kip (foto 28). Skimmelpletter er mindre udbredt (foto 29). Der er isat en ventil i hver tagflade. Tagdugsfabrikat kendes ikke; der ses kun en markering "Web 11", (foto 30). Skønsmanden kunne ikke fornemme dårlig luft, hvilket kan skyldes klima/vejrforhold med let blæst. Træfugtighed i spær blev målt til 15 %.
Ad 5. Konklusion:	På tegning af bolighus er angivet "diffusionsåben undertag". Det kan ingen steder ses, hvilket fabrikat, der er anvendt. Garagen er opført senere; evt. som selvbyg (iflg. sælger-oplysning). Tagdugen kan derfor være andet fabrikat. Skimmeldannelse indikerer, at der – trods diffusionsåbent materiale - alligevel er behov for bedre ventilation i begge tagrum.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Det antages, at der var synlige skimmelpletter; måske i mindre omfang end nu. BB skal ikke undersøge rigtighed af, om dugen er diffusionsåben (som iflg. tegning). BB skal på grundlag af blot mindre skimmelpletter angive UN med behov for afklaring af ventilationsforholdene.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Skimmelrensning af tagdug. Etablering af ventiler øverst i gavle og isætning af flere ventiler i tagdug udført af specialfirma skønnes til kr. 50.000.-
Ad 5. Forbedringer:	Ingen ved renovering
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Nej
Ad 5. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>		<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Manglende fuglegitter:	Fuglegitter er påsat nordside og delvis sydside af mellembbygning Øvrige del af tagafslutninger incl. garage er uden fuglegitter.	
Ad 6. Konklusion:	KK og BB har forskellig opfattelse af, hvorvidt der foreligger aftale med hussælger om etablering af fuglegitter. Det menes, at sælger efter rapportdato har påbegyndt opsætning af fuglegitter, men ikke færdiggjort. Det er skønsmandens opfattelse, at der ikke har været fuglegitter nogen steder i hus og garage pr. tidspunktet for udførelse af tilstandsrapporten.	
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Fuglegitter er ikke et lovkrav, men anbefales ofte af tagfabrikanter og byggefirmaer. Det skønnes derfor ikke en fejl, at BB ikke har anført bemærkning om manglende fuglegitter.	
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Færdiggørelse af fuglegitter skønnes muligt for ca. kr. 5.000.-	
Ad 6. Forbedringer:	Ud fra antagelsen, at huset er opført uden fuglegitter skønnes det 100 % forbedring.	
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen	
Ad 6. Eventuelt:	Der kan henvises til j.nr. 1118 (25.01.2012)	