

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 13045

Besigtigelsesdato:	15. maj 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 / F.S.)	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter: Efter aftale er punkterne lagt sammen som følger: Forhold der er udbedret: 1a-b, 3a-b, 4a-d og 5. Forhold der ikke er udbedret, som forsikringen dækker: 2 Forhold som ikke er udbedret, som forsikringen ikke dækker: 6, 7a-c, 8, 9, 10 og 11	1a: Vinduer: Råd i skydedørsbundskinne i vinduesparti i spise-stue. 1b: Vinduer: Råd i vinduesparti i stue. 2. Badeværelse 2: Knækket afløbsskål. 3a: Værelse 4: Knækket fodbøjning/afløbsbrønd ved tagnedløb i hjørne med opfugtning af væg i værelse 4 til følge og heraf følgende skimmelvækst på indervæg. 3b: Værelse 4: Ventilationsriste under terræn i værelse 4. 4a: Tag: Tydelige afskalningen i overfladen af bølgeeternit-plader. Punktvis så alvorlig, at vand trænger igennem pladen, med vandskade på indvendige lofter til følge. Forårsaget af konstruktionsfejlen beskrevet i 4b. 4b: Tag: Konstruktionsfejl ved tagfod og i tagryg, hvor skumklodser hindrer ventilation mellem tagplader og isolering. 4c: Tag: Manglende fodblik, som medfører at regnvand løber bagom tagrende. 4d: Tag: Utæt zinkinddækning omkring skorsten. 5: Badeværelse 1: Mørtelfuge mellem gulv af væg i bruseniche i badeværelse 1, med opfugtning af bryggersvæg til følge. 6: Murværk:
--	--

	Stærkt nedbrudte fuger medrevner og huller, som på steder er gennemgående til hulrummet i hulmuren, samt huller på grund af murbi-angreb. 7a: Gulve: Fejlkonstruktion af stavparketgulv i stue medfører et på visse steder ekstremt gyngende gulv. 7b: Gulve: Gulv i køkken ved adgang til krybekælder er sunket pga. manglende understøtning. 7C: Gulve: Sunket gulv i spisestue, værelse 1 og værelse 3. 8: Fundament: Revne i fundament v. vinduesparti på vestvendt terrasse. 9: Krybekælder: Mangelfuld ventilation. Efter opførelse af tilbygning er der ikke blevet sørget for at genetablere effektiv ventilation af krybekælder. Visse steder mangler der ventilationshuller. Enkelte sokkelriste sidder for tæt på terræn, mens andre riste sidder for højt ift. Bygningens gulvniveau. 10: Lofter: Manglende dampspærre i stueloft. 11: Carport: Carport har for lav taghældning og sammenbygning med beboelsen er forkert udført med manglende inddækning.
Klagers påstand:	Der er fundet et utal af fejl og mangler uden at disse var nævnt i rapporten. Dermed er rapporten ikke retvisende. KK vil gerne have dækket udgifter til selvrisiko, rådgivning, ubekendte udgifter og arbejder som ejer selv har, måtte bekoste. KK har sorteret i klagerne, således at der kun er de store hovedpunkter der medgår i klagen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ingen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	15°C og solskin.

Øvrige forhold:	Under syn- og skønsforretningen oplystes, at huset var møbleret ved BSes besigtigelse.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1a-b, 3a-b, 4 a – d og 5. 1a: Vinduer: Råd i skydedørsbundskinne i vinduesparti i spisestue. 1b: Vinduer: Råd i vinduesparti i stue. 3a: Værelse 4: Knækket fodbøjning/afløbsbrønd ved tagnedløb i hjørne med opfugtning af væg i værelse 4 til følge og heraf følgende skimmelvækst på indervæg. 3b: Værelse 4: Ventilationsriste under terræn i værelse 4. 4a: Tag: Tydelige afskalningen i overfladen af bølgeeternit-plader. Punktvis så alvorlig, at vand trænger igennem pladen, med vandskade på indvendige lofter til følge. Forårsaget af konstruktionsfejlen beskrevet i 4b: Tag: Konstruktionsfejl ved tagfod og i tagryg, hvor skumklodser hindrer ventilation mellem tagplader og isolering. 4c: Tag: Manglende fodblik, som medfører at regnvand løber bagom tagrende. 4d: Tag: Utæt zinkinddækning omkring skorsten. 5: Badeværelse 1: Mørtelfuge mellem gulv af væg i bruseniche i badeværelse 1, med opfugtning af bryggersvæg til følge.	Forholdene er udbedret og skønsmanden har derfor ikke taget stilling til forholdene. Vedrørende punkt 3b er der en ventilationsrist, der ikke er ændret, men her har terrænet været gravet op, således at højden fra terræn ikke kan vurderes.
Ad 1 a-b, 3a-b, 4 a – d og 5. Konklusion:	Ingen bemærkninger.

Ad 1 a-b, 3a-b, 4 a – d og 5. Fejl og forsømmelser:	Ingen bemærkninger.
Ad 1 a-b, 3a-b, 4 a – d og 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 1 a-b, 3a-b, 4 a – d og 5. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 1 a-b, 3a-b, 4 a – d og 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1 a-b, 3a-b, 4 a – d og 5. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:						
Ad 2. Badeværelse 2: Knækket afløbsskål.	Afløbsskålen er den oprindelige fra tilbygningen blev opført i 1965. Afløbsskålen er udtjent. Det ene tilløb er uden rør med adgang direkte til den omkringliggende konstruktion. Der er en vandret revne hele vejen rundt i overdelen af afløbsskålen.						
Ad 2. Konklusion:	Baderummet er indeliggende og gulve ved siden af er af trækonstruktion. Hvis der stuver vand op i gulvafløbet vil vandet kunne løbe direkte ind i de ved siden af liggende konstruktioner.						
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Afløbsskålen er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Afløbsskålen er defekt og burde være angivet med en K3 i tilstandsrapporten, idet der vil kunne ske en opfugtning af omkringliggende konstruktioner.						
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Gulvafløbet udskiftes og gulvet repareres. <table><tr><td>Optage eksisterende gulvafløb incl. omkring liggende gulvstifter.</td><td>2.250,00</td></tr><tr><td>Etablering af nyt gulvafløb og montering af nye klinker</td><td>7.000,00</td></tr><tr><td>Sum kr. incl. moms</td><td>9.250,00</td></tr></table> Overslagspris er regnet på grundlag af V&S prisdata.	Optage eksisterende gulvafløb incl. omkring liggende gulvstifter.	2.250,00	Etablering af nyt gulvafløb og montering af nye klinker	7.000,00	Sum kr. incl. moms	9.250,00
Optage eksisterende gulvafløb incl. omkring liggende gulvstifter.	2.250,00						
Etablering af nyt gulvafløb og montering af nye klinker	7.000,00						
Sum kr. incl. moms	9.250,00						
Ad 2. Forbedringer:	Levetiden for et gulvafløb i støbejern er 60 år. <table><tr><td></td><td>%-vis forbedring</td><td>Kr. incl. moms</td></tr><tr><td>Nyt gulvafløb</td><td>67%</td><td>4.690,00</td></tr></table> Forbedring er vurderet i henhold til levetidstabeller fra forsikring og pension.		%-vis forbedring	Kr. incl. moms	Nyt gulvafløb	67%	4.690,00
	%-vis forbedring	Kr. incl. moms					
Nyt gulvafløb	67%	4.690,00					
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen						
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger						

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6: Murværk: Stærkt nedbrudte fuger med revner og huller, som på steder er gennemgående til hulrummet i hulmuren, samt huller på grund af murbi-angreb.	Huset er opført i gule sten. Fuger er sandsynligvis de oprindelige. Der er mange defekte fuger, nogle steder er der tegn på angreb fra murbier.
Ad 6. Konklusion:	I tilstandsrapporten er nævnt at "Tegl i top til venstre for terrassedør er løse og fuger (vest) bag nedløbsrør er mangelfulde." K2. Dette forhold har KK udbedret. Men den resterende del fugerne i den oprindelige del af facade er af ringe kvalitet. Der er mange huller, revner og spor efter murbier. SS prøvede at stikke sin tommestok ind i nogle af hullerne og der er korrekt at der er gennemgående huller ind i hulrummet.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	BS burde have ændret beskrivelse af fugerne i tilstandsrapporten til et generelt punkt der dækkede hele facaden. Ved kun at nævnte problemet et sted, forventer forbruger, at de andre steder er intakte. Når fugerne er så defekte, at der er adgang for vand / fugt til hulmuren er der tale om en K3 skade, idet isoleringen i hulmuren kan blive våd.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udkradse eksisterende fuger og fuge med ny trykket fuge. Kr. incl. moms 85.000,00 Overslagspris er regnet på grundlag af V&S prisdata.
Ad 6. Forbedringer:	Levetiden for en mørtelfuge er 100 år. %-vis forbedring Kr. incl. moms Ny trykket fuge 44% 37.400,00 Forbedring er vurderet i henhold til levetidstabeller fra forsikring og pension.

Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 6. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7a: Gulve: Fejlkonstruktion af stavparketgulv i stue medfører et på visse steder ekstremt gængende gulv. 7b: Gulve: Gulv i køkken ved adgang til krybekælder er sunket pga. manglende understøtning. 7c: Gulve: Sunket gulv i spisestue, værelse 1 og værelse 3.	Ad 7a: Hele gulvet i stuen knirker og gynger meget. Flere steder har stavene løsnet sig. Der var ikke adgang til krybekælderen idet der kun var 35 cm højde ved indgangen til krybekælderen. Ad 7b: Gulvet i køkkenet under adgangen til krybekælderen ligger af på en udveksling. Den ene ende af udvekslingen hviler af på murværket den anden ende bliver holdt oppe af bjælken der går over mod facaden. Denne ende af udvekslingen burde også hvile af på murværket evt. via et beslag. Ad 7c: Gulv i spisestue bag klaver er sunket i forhold til fodpanelet. Gulv i værelse 1 er ligeledes sunket. Gulv i værelse 3 (soveværelse) er også sunket i forhold til fodpanelet så der er udsyn til risten der giver udluftning i krybekælderen. Der var ikke adgang til krybekælderen på grund af for lille højde.

Ad 7. Konklusion:	7a: Gulvet i stuen ligger forkert. Da der ikke var adgang til krybekældere var det er ikke muligt at sige om klodserne har forskubbet sig hvilket er sandsynligt, da gulvet muligvis er opklodset på masonite. Hvis problemet skal udbedres skal gulvet tages op og lægges om. 7b: Gulvet ved døråbning over indgangen til krybekælderen er sunket i den ene side. Grunden til problemet er umiddelbart synlig uden at skulle ned i krybekælderen. Den underliggende udveksling mangler understøtning i den ene side. 7c: Gulvet i de 3 rum. Gulvet i spisestuen: Langs væggen med klaveret var det synligt, at gulvet havde sat sig, ca. 12mm. Langs de øvrige vægge var afstanden mellem fodpanelet og gulvet af en størrelsesorden, der er almindelig for huse af denne alder. Gulvet er stabilt at gå på. Værelse 1: Problemet er lokalt ud mod entreen lige i gangarealet. Fodpanelet er fjernet. Men afstanden mellem bundstykket i døre og gulvet er mellem 0 og 14 mm. Gulvet er lidt uden af vage. Det øvrige gulv er stabilt at gå på. Gulvet i værelse 3: Fodpaneler sidder uændret. Langs facaden er der en jævn sætning af gulvet på ca. 10 mm i forhold til fodpanelet. Sætningen gør at risten, der skal udlufte krybekælderen, nu er synlig indefra værelset. Hvilket kan give et dårligt indeklima på grund af træk. Gulvet er stabilt at gå på.
--------------------------	---

Ad 7. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der ingen bemærkninger til gulve. Der er ikke taget forbehold for adgang til krybekælder, hvilket ville være acceptabelt idet højden ind til krybekælderen var 35 cm., således mindre end 60 cm der er adgangsstørrelsen. 7a: BS burde have opdaget at gulvet i stuen lå forkert og gyngede. Gulvet burde være nævnt i tilstandsrapporten i det problemet er generelt for hele gulvet og det skønnes at problemet var det samme da tilstandsrapporten blev udført. Karakter K2. 7b: BS burde have opdaget at gulvet ved døren var skævt på grund af mangelfuld understøtning. Forholdet skønnes uændret. Karakter K2. 7c: Gulvet i de 3 rum. Gulvet i spisestuen: Almindelig møblering kan have gjort at problemet ikke var synligt. Ændret møblering kan have forstærket problemet, idet gulvet sandsynligvis er opklodset med bløde masonite brikker. Forholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten. Karakter K2. Værelse 1: I tilstandsrapporten bemærkninger punkt 2. "Bygningsdele der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges." Er gulvet i værelse 1 nævnt som med væg-til-væg tæppe. Dermed har problemet sandsynligvis ikke været synligt i dette rum, og der er taget forbehold for gulvet. Altså kan det ikke forventes at BS har medtaget fejl ved dette gulv. Karakter K2.
------------------------------------	---

	Gulvet i værelse 3: Forholdet skønnes at have været det samme da tilstandsrapporten blev udført. Forholdet burde være nævnt i tilstandsrapporten. Karakter K2.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	7a: Nyt gulv i stuen. Eksisterende gulv optages, opklodsning udbedres, der etableres ny isolering og nyt gulv. Kr. incl. moms85.000,00 7b: Montering af beslag for understøtning af udveksling. Kr. incl. moms2.000,00 7c: Gulv i spisestue: Montering af hvidmalet liste. Kr. incl. moms1.800,00 Gulv i værelse 1: Montering af hvidmalet liste. Kr. incl. moms1.600,00 Gulv i værelse 3: Udluftning til terrændæk flyttes længere ned. Er incl. i punkt 9. Montering af hvidmalet liste. Kr. incl. moms1.600,00 Overslagspris er regnet på grundlag af V&S prisdata.
Ad 7. Forbedringer:	Der er kun forbedring på punkt 7a: Gulvet er 54 år. %-vis forbedring Kr. incl. moms Nyt trægulv59%50.150,00 Forbedring er vurderet i henhold til levetidstabeller fra forsikring og pension.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen

Ad 7. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 8 Fundament: Revne i fundament v. vinduesparti på vestvendt terrasse.	I facaden mod den vestvendte terrasse er der et stort vinduesparti fra gulv til loft. Partiet er flyttet ind til bagkant af fundamentet. Hvorved den vandrette forkant af fundamentet vender ud mod det fri.
Ad 8. Konklusion:	Revnen er i den vandrette del af fundamentet og dermed umiddelbar åben for vandindtrængning med efterfølgende vand og frostskafer til følge.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der ingen bemærkninger til Fundamenter/sokler. Revnen burde være nævnt i tilstandsrapporten, i det der kan trænge vand ind. Revnen skønnes i ro og det skønnes, at den er uændret siden tilstandsrapporten blev udført. Der vil ikke ske skade på andre bygningsdele derfor K2.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Skøn udskære og udfylde revnen. Kr. incl. moms 1.700,00
Ad 8. Forbedringer:	Ingen forbedring.
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 8. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 9: Krybekælder: Mangelfuld ventilation. Efter opførelse af tilbygning er der ikke blevet sørget for at genetablere effektiv ventilation af krybekælder. Visse steder mangler der ventilationshuller. Enkelte sokkelriste sidder for tæt på terræn, mens andre riste sidder for højt ift. bygningens gulvniveau.	Værelse 4 har KK ændret fra krybekælder til terrændæk, derfor kan ventilation ikke vurderes i denne del af bygningen.
Ad 9. Konklusion:	Værelse 1: 2 ventilationsristen. Den ene rist er defekt, hvilket kan give adgang for skadesdyr. Den anden rist sidder meget tæt på terræn og kan give utilsigtet fugt i krybekælderen. I værelse 3 sidder ventilationsristen så højt at den både udlufter rummet og krybekælderen. Se venligst punkt 7c. I spisestuen mod øst sidder ristene så højt at det ikke er muligt at isolere over ristene, hvilket giver kuldebro på gulvet. På østfacaden ud for bad og brygger sidder risen umiddelbart over terræn.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten punkt 2 er der ingen bemærkninger. BS burde have bemærket at en del af ristene til udluftning af krybekælderen sidder for lavt, en rist er defekt og nogle riste sidder meget højt, det er ikke normalt at man kan se kanten af gulvbrædderne gennem risten. Forholdet er generelt. Karakter K3.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Foran samtlige riste udføres en "stenseng" således at terrænet sænkes lokalt.

	Forsænkningen afgrænses ved hjælp af fliser på højkant. I bunde af stensengen lægges et stenlag. Herefter kan de for højt siddende riste flyttes ned og de lave riste får større afstand til terræn. Kr. incl. moms 20.000,00 Overslagspris er regnet på grundlag af V&S prisdata.
Ad 9. Forbedringer:	Ingen
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 9. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 10: Lofter: Manglende dampspærre i stueloft.	Der er tale om stueloftet der er beliggende i den oprindelige del af huset. Der er parallellofter og dermed ikke adgang til loftkonstruktionen.
Ad 10. Konklusion:	Jævnfør tidligere byggeskik er disse lofter ikke udført med dampspærre. Hvilket også stemmer overens med den oprindelige snittegning der viser 80 mm mineraluld, forskalling og puds. Ved 80 mm mineraluld er der ikke behov for dampspærre, men ved øget isolering vil der være behov for dampspærre.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Ingen. Punktet er ikke nævnt i tilstandsrapporten og skal ikke nævnes.
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Af- og genmontering af tagplader. Optagning og nedlægning af isolering. Etablering af dampspærre. Kr. incl. moms 20.000,00

	Overslagspris er regnet på grundlag af V&S prisdata.
Ad 10. Forbedringer:	Da der ikke er en dampspærre vil forbedringen være 100%. %-vis forbedring Kr. incl. moms Dampspærre 100% 20.000,00
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 10. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
11: Carport: Carport har for lav taghældning og sammenbygning med beboelsen er forkert udført med manglende inddækning.	Taghældningen er uændret. Trapetzplader mod huset er skåret af da udhænget på taget af hovedhuset er blevet forlænget i forbindelse med udskiftning af taget på hovedhuset. Forholdene er ændret og skønsmanden har derfor ikke taget stilling til forholdene.
Ad 11. Konklusion:	Ingen bemærkninger
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	Ingen bemærkninger
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger
Ad 11. Forbedringer:	Ingen bemærkninger
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 11. Eventuelt:	Ingen bemærkninger