

SKØNSERKLÆRING

J.nr.
13063

Besigtigelsesdato:	22 august 2013 kl. 09:00
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningskyndig: (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: K.L. skriver under hvert klagepunkt - at det har den bygningssagkyndige ikke beskrevet i tilstandsrapporten.	1. (udgået) 2. Kraftigt forhøjet fugtindhold i de indvendige vægge i kælderen. 3. Skævheder i facaden og revnedannelse i gavl mod øst. 4. (udgået) 5+6. Skævheder i lofter/etageadskillelser og skævheder i gulve. 7. (udgået) 8. (udgået) 9. Bad i kælderen: manglende fald mod gulvafløb i området udenfor brusenichen.
Klagers påstand:	K.L. orienterede generelt om hvorfor der var klaget, og viste rundt i og udenom huset for nærmere orientering.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Repræsentant for B.S. oplyste, at de med overtagelse af arkitektfirmaet - også havde overtaget forpligtelser i form af ansvarsforsikring m.v..
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt og solrigt.
Øvrige forhold:	Ingen yderligere bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2. Kraftigt forhøjet fugtindhold i de indvendige vægge i kælderen.	Fugtmåleren blev påsat en del steder hvilket man kunne uddrage følgende af: I vaskerum blev der 1,8 m over gulv målt 35 % på fugtmåleren, og over 100 % i området ved gulv. Ingen fugt eller normalt fugtighed i andre områder. Stedvis fugtudslag på 100 %. Fugtskjolde/jordslået/skimmel i mindre grad og kun få steder – hvad det angår var helhedsindtrykket pæne overflader. På bagmure i kælderen er der forsatsvægge, undtagen i bad, trapperum og teknikrum. Overfladerne var malede delvist på væv og lignende. Huset er ca. 82 år gl., og på den udleverede tegning kan man se, at kælderrummene er betegnet som vaskehus, viktualierum, disponibelt rum og brændselsrum. På byggetidspunktet var det ikke normalt at kældre blev fugtsikret, og man accepterede overflader med mindre skævheder og ujævnheder - normalt i materiale af beton eller murværk. Kælderen er <u>nu</u> udformet med bad,- et rum som nærmest er værelse,- depot/vaskerum og teknik for fjernvarme. Rumluften var ikke præget af kælderlugt eller andet.
Ad 2. Konklusion:	I 82 år gamle kældre er det almindeligt, at der forekommer fugt i niveau som registreret ved denne. Problemet vil være årstidsbestemt delvist af grundfugt eller kondens. Forsatsvæggene monteret direkte på kælderydermurenes bagside, vil i nogen tilfælde holde på fugtighed, og der kan opstå

	skader/være behov for at udbedre/vedligeholde på forsatsvæggene. K.L. har ikke påvist at der var skader i kælderydervægge og forsatsvægge, ud over det fugt man kunne mærke og se - specielt nederst på en muret skillevæg i teknikrummet.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ikke omtalt forsatsvæggene, som er monteret direkte imod indersiden af kælderydermurene, hvilket er en fejl.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	15.000 kr. til at udføre mindre istandsættelser og forbedrende tiltag, f.eks. at indsætte friskluftventiler i forsatsvægge m.v..
Ad 2. Forbedringer:	Forbedringsandelen udgør 60%.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger fra nogen af parterne.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Skævheder i facaden og revnedannelse i gavl mod øst.	Ja, man ser skævheder i facaden mod baghave. Ja, man ser en revne i gavl mod øst – se foto nr. 5. I facaden mod baghave er det mest synlige område med skævhed – se foto nr. 4, den elastiske fuge over/under det tredelte vindue med ca. 15 mm kile/skævhed i fugen. Sålbænken under vinduet er placeret, så den elastiske fuge er ens i tykkelse, men skævheden ser man så i murskiftet under sålbænken. På foto nr. 3 kan man se, at der tidligere er blevet indsat et nyt muret stik over det lille vindue i facaden mod baghave. Facaden mod gade med en mindre skade – se foto nr. 6.
Ad 3. Konklusion:	I facaden mod baghave er der tidligere udbedret skader og delvist opretning. Murværket fremstår med skævheder af kosmetisk art, og er holdbar/tæt i forhold til vejrliget. Ved gavlen mod øst er den omtalte revne synlig fra stige, eller hvis man står på garagens flade tag. Nødvendigt at udkradse den revnede fuge og indsætte en ny, - alternativt at udtage et felt mursten, rense og genindsætte murstenene, således at forskydningen kan udjævnes. Forskydningen er uden stabilitetsmæssig betydning.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ikke indsat fejlkarakter (k0) vedr. skævheder i facademuren mod baghave, og (k2) for revnen på gavlen. B.S. skulle anvende UN hvis han havde set skævhederne, og ud fra det kom frem til at der var tale om sætninger som ikke var i ro.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Facademuren mod baghave fremstår med overflade hvor det ikke er nødvendigt at foretage sig noget. Facaden mod gade med en mindre skade, hvor der blot kan udfræses i revnen og der reetableres. 4.000 kr.

	Gavlen: det at udtage et felt mursten, rense dem og opmure på ny. Diverse forberedelser, rengøring, afdækning af tagpaptag m.v. kan gøres for 12.500 kr.
Ad 3. Forbedringer:	Ingen forbedringsandel ved ovennævnte reparation.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger fra nogen af parterne.
Ad 3. Eventuelt	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5 + 6. I stueplan og tagetage skævhed i gulvene på ca. 8 cm fra vest mod øst.	I stueplanet er der i forbindelse med indsætning af nyt køkken også udlagt nye trægulve. For at få de nye trægulve udlagt i vandret plan, så er strøen skåret ned til ca. 20 mm i den vestlige ende af stueplanet, hvilket direkte kunne måles. Da der ikke er nymalet og monteret nye fodlister, så var det muligt at se aftegn på vægge, af hvordan de oprindelige gulve/fodlister var placeret. I tagetagen ser man de gulve som var der da K.L. overtog huset. K.L. havde opstillet en laserkanon for markering af vandret plan, således at det var muligt at udmåle korrekt både i stueplan og tagetage. Der er skævhed ved gulve på op til 7-8 cm i begge planer. K.L. oplyste, at de selv havde monteret nye nedsænkede lofter i stueplan, at der også tidligere har været nedsænkede lofter. Ingen synlige skævheder, og det var ikke muligt at udmåle i forhold til de lofter som B.S. havde set.
Ad 5+6. Konklusion:	Gulvet i tagetagen er fuldt ud brugbart, og der er

	ikke særlige gener i forhold til døre og andet i tagetagen. Da K.L. har udlagt nyt gulv i stueplan og fremført det nye gulv 7-8 cm over trappens tilstødende trin, så er det nødvendigt at ombygge på trappen, eller at udføre en overgangscone på gulvet i form af et skråtstillet gulvstykke, eller at trappens første trin gøres en del bredere og der bliver så et lille trin. Over ca. 8 m kan det være vanskeligt at mærke og se, om der er skævheder i gulve på 7-8 cm og der er ikke noget som indikerer at B.S. burde undersøge nærmere i forhold til skævheder.
Ad 5+6. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ikke begået fejl.
Ad 5+6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	6.000 kr. til at udføre en overgangscone i gulvet i forhold til trappen.
Ad 5+6. Forbedringer:	100 % forbedring.
Ad 5+6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger fra nogen af parterne.
Ad 5+6. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 9. Bad i kælderen: manglende fald mod gulvafløb i området udenfor brusenichen.	Under normalt brug af brusepladsen - så løber vandet (målt over 5 minutter) langsomt men sikkert ind under det hævede vaskeskab, og samler sig mod ydervæggen i en bredde af ca. 400 mm i tykkelse 3-5 mm. På foto nr. 7 og 8 ser man vandet på

	gulvet, og nogen af de revner som B.S. har omtalt i tilstandsrapport under pkt. 2.1 med skades karakter K3
Ad 9. Konklusion:	For at udbedre revnerne er det nødvendigt at opbygge et nyt gulv, hvilket giver mulighed for både modernisering generelt af rummet, samt at få effektivt fald mod afløb.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ikke begået fejl - og korrekt markeret sig med K3 til omtalte revner, som fordeler sig over en del af gulvet.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	For nedbrydning, bortskaffelse af materialer, understøbe skillevæg m.v., udlægge nye kloakrør og vandrør, isolere med 300 mm polystyren, etablere gulvvarme og støbe nyt gulv og udlægge nye klinker. 28.000 kr.
Ad 9. Forbedringer:	100 % forbedring.
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen bemærkninger fra nogen af parterne.