

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 13071

Besigtigelsesdato:	Onsdag d.14. august 2013 kl. 12.00
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 / S.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. Skorsten: Revner udvendigt og indvendigt. Løbesod-lugt i værelse 1.sal og i loftsrum. 2. Revner i facademur og ned i sokkel flere steder på oprindeligt hus. 3. Sokkelventiler til krybekælderen er for lavt placeret; og for få. 4. Løse klinker og revnede fuger i entré. Utæthed. 5. Trægulve ikke tilsluttet fodlister overalt; partiel nedbøjning ved betrædning. 6. Bundstykke ved fransk dør 1.sal sidder løst og dampspærre stikker frem. 7. Gasfyr – udgår iflg. aftale med KK.
Klagers påstand:	Jeg har medtaget enkelte bagatelforhold, da der er mange mindre fejl, som tilsammen vidner om overfladiskhed;- og som ikke svarer til anprisning side 10.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Nævnte forhold falder under bagatelgrænsen, som også beskrevet i TR side 1- 5. Der udføres ikke bankning på klinkegulve. Der var ikke revner i facader og heller ikke skorstenslugt ved besigtigelsen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol – regnbyger - + 15 gr. C.
Øvrige forhold:	Ejerskifteforsikring har godkendt at erstatte forhold 2 + 3 + 4, men med fradrag af selvrisiko á 5.000.- kr.
Enfamiliehus 1927 som ”pudset træhus” og tilbygning i mursten 2005.	Foto 1 + 2 + 3 + 4

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Skorsten med revner/løbesod og lugtgener:	Skorstenen anvendes til brændeovn i stueplan. I loftsrums lodret revne i murværk samt tegn på løbesod-udtræk (foto 5 + 6). I underliggende værelse er der ingen revner eller skjolder. Pr. dato spores ikke sodlugt. Indbygget skab er placeret tæt mod skorsten i gang (foto 7). Skorstenspipecapen har udvendigt revne og pudsudfald (foto 8).
Ad 1. Konklusion:	Gammel løbesod i ældre og delvis defekt skorsten kan periodevis afgive ubehagelig lugt. Kan afklares ved indvendig rensning og reparation ved f.eks. Isokærnforing, samt udvendig pudsreparation.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BB har fejlagtigt ikke givet K2 og bemærkning om synlig løbesod og revner hhv. i loftsrums og udvendigt i skorstenspipecapen.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Indvendig rensning og renovering af skorstenskanal samt udbedring af revner og afskalninger inkl. stillads- og hjælpeforanstaltninger skønnes til kr. 50.000.-
Ad 1. Forbedringer:	Renovering af skorstenskanal skønnes at give forbedringsandel på ca. 50 %.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	ingen
Ad 1. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Revner i gavlfacader og ned i sokkel:	Det oprindelige hus er med malet pudslag på træbaseret underlag, hvilket kan konstateres ved bankeprøver. Flere finrevner lodret fra sokkel opefter (foto 9 + 10 + 11). Partielt er maling/puds let udbulet eller løsnet vedhæftning og afskalling (foto 12).
Ad 2. Konklusion:	Et ældre pudset træhus er udsat for periodevis bevægelser og dermed revnedannelse, udbuling eller afskalning. Derved er der risiko for nedbør-indsivning til stolpe-konstruktion, isolering m.v.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	BB har ikke særskilt litereret ældre og nyere bygning. Skader er alene i ældste del af huset, som ud fra sin konstruktion kræver særlig iagttagelse. Det skønnes, at det også for 1 år siden var muligt at se revner og udbulinger. Det er fejl, at revner, udbulinger og evt. afskalning ikke er angivet med K3 = risiko for skade på bagvedliggende bygningsdel.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Afbankning af løs og "udbulet" puds i nødvendigt omfang. Reparation, glasvæv og maling inkl. stillads, hjælpegrej. Ejerskifteforsikring dækker skadesudbedring med fradrag af selvrisko kr. 5.000.-
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. Sokkelventilation i krybekælder:	Oprindeligt hus er med utilgængelig "krybekælder"; (lavt ventileret hulrum mellem terræn og træbjælkelag). Ved udført tilbygning skønnes ventiler tildækket. I begge gavle er der 2 stk. sokkelventiler (foto 13 + 14), som skal sikre gennemgående ventilation. Alle ventiler er placeret tæt på terræn og ikke, - som krævet – med afstand fra terræn til underkant ventil på ca. 15 cm.
Ad 3. Konklusion:	Lav placering af ventiler giver risiko for indtrængende nedbør (sne-regn), som kan give fugt-nedbrudskader i trækonstruktion. Manglende ventiler giver risiko for nedsat ventilation.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	TR har ingen bemærkning. BB har begået fejl ved ikke at omtale forholdet med K3, samt oplyse om risiko for, at der kan være opstået skader.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Etablering af sikring omkring ventiler samt ekstra ventiler. Ejerskifteforsikring har accepteret udbedring med fradrag af selvrisko kr. 5.000.-
Ad 3. Forbedringer:	Ingen, da der korrekt skal være sikring mod nedbørskader
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	ingen
Ad 3. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Løse klinker og revnede fuger i forstue; samt utæthed under hoveddør:	Gulv i forstue-trapperum er klinkebelagt på betonunderlag (foto 14 + 15). Partielt ud for yderdørsparti har 6 – 7 stk. klinker sluppet vedhæftning til underlaget. Andre klinker er "hule" ved bankeprøve. Fuger mellem løse klinker er partielt revnet (foto 16 + 17 + 18). KK oplyser, at der trænger vand ind under bundkarm ved kraftige regnskyl (19 + 20). Pr. dato er der ikke synlige tegn på utæthed i udvendig elastisk fugning.
Ad 4. Konklusion:	Hulhed og løsning af klinker fra underlag antyder fejl-konstruktion med risiko for yderligere udvikling af skader. Tæthed under dørparti kan eftergås/forbedres.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	BB oplyser, at han ikke har udført bankeprøver på entrégulv. Synlige fugerevner bør imidlertid medføre, at der udføres bankeprøve. Dermed er det fejl, at løse/hule klinker ikke er nævnt og med K2-skade. Visuelt er der ikke tegn på defekter ved underfugning af dørkarm.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Optagning/genlægning af løse klinker og fugning i det omfang, der ikke er korrekt fastholdelse; (ukendt). Skønnet udgift ca. kr. 3.000 - 5.000.- Ejerskifteforsikring har accepteret erstatning, såfremt det overstiger selvrisiko kr. 5.000.-
Ad 4. Forbedringer:	Ingen. Det forventes at klinkegulv fra 2005-6 ligger korrekt.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	ingen
Ad 4. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 5. Trægulve ligger ikke overalt tætsluttende til fodliste; giver efter:	Parketgulve i boligrum i begge etager har mindre ujævnheder således, at de ikke overalt slutter tæt op til fodliste(fodpanel), (21 + 22 + 23 + 24 + 25 + 26). Under indfatninger (gerichter) er gulvbrædder ikke ført helt ind under; derved opstår "hul" (foto 27 + 28). Et enkelt sted er gulvbræt ikke ført under panel (foto 29). Partiel svag nedbøjning ved betrædning.
Ad 5. Konklusion:	Gulvlægning skønnes ikke udført håndværksmæssigt korrekt; og er således af kosmetisk betydning. Dog er åbninger/spalter uhensigtsmæssigt for rengøring. Der er ikke risiko for udvikling af skader.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	BB har i TR side 10 konkluderet, at: <i>huset, der er udvidet i 2006/7 er i fin stand.</i> Gulvbelægningen skønnes ikke at leve op til nævnte betegnelse, som derved er misvisende. BB kunne give K0 med ovennævnte bemærkning.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Diverse huller og spalter kan eftergås med fugemasse og evt. sandliste. Skønnes > kr. 3.000.-
Ad 5. Forbedringer:	Ingen
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	ingen
Ad 5. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Dampspærre- bundstykke:	I værelse 1.sal med fransk altan (foto 8) er bundstykket ikke fastgjort korrekt (foto 30 + 31). Samme sted er plastfolie ikke fastholdt/afskåret.
Ad 6. Konklusion:	Det er upraktisk at bundstykket ikke er fastholdt. Før fastlæggelse kan "dampspærre" placeres korrekt.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	BB har ingen bemærkning. Løst bundstykke må betegnes som en mangel = K2. (Se tidligere bemærkning om "fin stand")
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Kan etableres > kr. 1.000.-
Ad 6. Forbedringer:	Ingen
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	ingen
Ad 6. Eventuelt:	