

SKØNSERKLÆRING

Journal nr. 13084

Besigtigelsesdato:	23.09.2013 Kl. 15.00
Ejendommen:	
Klager:	
Beskikket bygningssagkyndig:	
Ansvarsforsikringsselskab:	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1.Forkert beskrivelse af tilstanden på gulvet i udestuen og trappen til udestuen. 2.Forkert beskrivelse af tilstanden på soklen omkring udestuen.
Klagers påstand:	Klager mener, at tilstandsrapporten på de nævnte punkter ikke har givet tilstrækkelig præcise oplysninger Dette har medført en forkert vurdering og deraf følgende forkert prissætning af huset.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Indklagede mener, at forholdene på besigtigelsestidspunktet - august 2011 – svarer til det beskrevne i tilstandsrapporten. Indklagede afviser således, at der på tidspunktet for besigtigelsen var klinker der vippede, fuger der var revnede, klinker der havde sat sig og at der var revnede klinker. Klagepunkt 1 menes besvaret i rapportens punkt 6.2 og 7.3: <i>"Der er flere klinker i udestue som har manglende vedhæftning til underlaget."</i> og <i>"Der er enkelte klinker på trappe til udestue som ikke har fuld vedhæftning til underlaget"</i> Klagepunkt 2 menes besvaret i rapportens punkt 1.2: <i>"Der er generelt svindrevner i puds, dog specielt ved sokler under vinduer / døre der går til gulv.</i> <i>Under terrassedør mod vest har puds ikke fuld vedhæftning til underlag."</i>
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, men ikke relevant.
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Forkert beskrivelse af tilstanden på gulvet i udestuen og trappen til udestuen.	Mere end halvdelen af gulvklinterne på gulvet i udestuen har ikke fuldt vedhæftning til underlaget. Hovedparten af klinterne på trappen mellem stuen og udestuen har ikke fuldt vedhæftning til underlaget. Der kunne konstateres udfald af en enkelt fuge ved nederste trappetrin. Foto 7. Der kunne konstateres nuanceforskelle i fugemateriale i mindre omfang på gulv i udestue. Foto 5. Der kunne konstateres en svindrevne i fugen langs facaden i beboelsen. Derimod kunne der ikke konstateres entydige tegn på sætninger i gulvpladen langs facaden. Foto 4. Der kunne konstateres få revner i fuger mellem klinter i gulvet i udestuen. Foto 6.
Ad 1. Konklusion:	Den mangelfulde vedhæftning er udbredt, dels i forhold til den enkelte klinke og dels i forhold til gulvarealet i dette hele taget. Risikoen for at fugerne mellem klinterne løsner sig er derfor stor. Når dette sker, arbejdes sandkorn fra fugen, og fra færdsel på gulvet, sig ind under klinterne, der derved risikerer at revne. Farvenuancer i fuger skyldes formentlig, at der på et tidligere tidspunkt er omlagt nogle klinter. Det er forventeligt med små nuanceforskelle ved omlægning. Svindrevnen langs facaden på beboelsen er ligeledes forventelig, når der anvendes en mørtelfuge. Revnen skyldes sammentrækning af hele gulvpladen i udestuen.

	Ifølge BBR meddelelsen er udestuen bygget i 1992 og har altså været 19 år gammel ved besigtigelsen. Manglende vedhæftning af klinker til underlaget opstår oftest i de første år efter lægning i forbindelse med udtørring af bygningen. Det er derfor sandsynligt, at omfanget af klinker uden fuld vedhæftning til underlaget har været næsten det samme ved tilstandsrapporteringen og ved synsforretningen. Det samme synspunkt gør sig gældende for svindrevnen langs facaden til beboelsen og til nuanceforskelle i fuger. Derimod kan de åbne fuger, dels ved trappen og dels på gulvet i udestuen, godt have udviklet sig yderligere i de 2 år der er gået siden besigtigelsen.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Som forholdene er nu, skulle karakteren for både punkt 6.2 og 7.3 have været K2, da klinkernes funktion nærmer sig svigt. Det skønnes at være misvisende, at omfanget af klinker uden fuld vedhæftning på gulvet i udestuen er beskrevet med "flere klinker" og at samme forhold på trappen er beskrevet med "enkelte klinker". Beskrivelsen i punkt 6.2 burde eksempelvis indeholde følgende tekst i stedet: <i>"En stor del af klinkerne i udestuen har ikke fuld vedhæftning til underlaget"</i> eller <i>"Mere end halvdelen af klinkerne på gulvet i udestuen har ikke fuld vedhæftning til underlaget"</i>. Beskrivelsen i punkt 7.3 burde eksempelvis indeholde følgende tekst i stedet: <i>"Hovedparten af klinkerne på trappen mellem stuen og udestuen har ikke fuld vedhæftning til underlaget"</i>. Det er ligeledes en fejl at svindrevnen langs facaden til beboelsen ikke er beskrevet.

	Derimod anses det ikke for en fejl, at farvenuancerne ikke er nævnt.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Både trappe og gulv i udestue bør omlægges, hvilket ikke skønnes at kunne ske uden at klinkerne går itu. Udgiften for lægning af nyt klinkegulv i udestue og på trappe, inkl. levering af nye klinker, skønnes at koste ca. 30.000 kr. inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Klinkegulve skønnes at have en levetid på 60 år. Da gulvet på nuværende tidspunkt er ca. 20 år gammelt, anses 1/3 af udgiften at være en forbedring. Ca. 10.000 kr. inkl. moms anses derfor for at være en forbedring af huset.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2. Forkert beskrivelse af tilstanden på soklen omkring udestuen.	Der kan konstateres mindre svindrevner i moderat omfang i soklen til udestuen. Især ved og i den reparation, der er foretaget på hjørnet mod nordvest. Foto 9 og 10. Herudover kan der konstateres manglende vedhæftning af sokkelpuds i moderat omfang, både mod nord og mod vest. Gulvkoten i udestuen er kun ca. 5 cm over niveauet på de til grænsende belægninger, der samtidig ligger lavt i forhold til det omgivende terræn. Foto 9, 10 og 12.
Ad 2. Konklusion:	Revnerne i pudslaget på soklen i udestuen, og den manglende vedhæftning af pudslaget samme sted, har et beskedent omfang, der ikke skønnes at nedsætte funktionen. Der skelnes ikke mellem beboelsen og den senere tilbyggede udestue i tilstandsrapporten. Som det fremgår af foto 1 og 2, er udestuen en tilbygning, der er bygget i en anden konstruktion og med andre materialer end beboelsen. Beskrivelsen af pudslag, der ikke har fuld vedhæftning til underlaget er i punkt 1.2 alene relateret til terrassedøren mod vest. Foto 11. Pudslag med manglende vedhæftning i soklen på udestuen er således ikke oplyst. Svindrevner i sokler er i punkt 1.2 stedfæstet til sokler under terrassedøre og vinduer til gulv. Af foto nr. 9 fremgår, at dette ikke gælder i udestuen, hvorimod det af foto nr. 11 ses, at beskrivelsen er korrekt ved terrassedøren i beboelsen.

	Det er ikke bemærket i tilstandsrapporten, at terrænet ligger højt i forhold til gulvet i udestuen. Dette kan medføre fugtskader på sokkel og gulvkonstruktion, herunder installationer og isolering i terrændæk.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Det anses for en fejl, at udestuen ikke har sit eget litra nummer og ikke er beskrevet særskilt. Det anses for en fejl, at beskrivelsen af skaderne i punkt 1.2 ikke er præcise, hverken med hensyn til omfang eller skadernes placering. Det anses for en fejl, at svindrevner i soklen og pudslag uden fuld vedhæftning i udestuen ikke fremgår entydigt af tilstandsrapporten. Det anses for en fejl, at terrænhøjden i forhold til gulvkoten i udestuen ikke er behandlet i tilstandsrapporten. Forholdet burde være karakteriseret med K3, på grund af risikoen for skader på isoleringen. Gulvvarmen er oplyst at være udført i Pex-rør, der ikke korroderer.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der foreslås ingen ubedring af sokkelpuds i udestuen. Der foreslås udført et dræn langs udestuens fundament, eventuelt i form af en ral-kasse omkring huset, med afløb til eksisterende regnvandsanlæg. Udførelsen skønnes at koste ca. 12.000 kr. inkl. moms
Ad 2. Forbedringer:	Udbedringen skønnes ikke at medføre en forbedring af huset i forhold til den forventelige tilstand.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

