

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 13096

Besigtigelse d.	
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 anføres i hvilken relation de deltager) (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

1. Udvendig trappe foran entredøren er meget forfalden. Puds på siderne falder af.
2. Fuger i murstensgavlen mod nord er porøse
3. I vinduesparti i stuen kan der konstateres nedbrudt træ i bundkarmen.
4. I badeværelse, bryggers og stue er der store revner i indvendige letbetonvægge
5. I gulvet i bryggers er der huller i belægningen. Og risiko for at vand trænger ind under øvrige gulve.
Fugen omkring afløbsristen smuldrer.
6. Trægulve i entre synker, og er eftergivende. Gulvet i stuen er løst og giver efter.
7. Ved vindue på badeværelse mangler der fugning omkring bundkarmen.

Ved besigtigelsen blev det aftalt at klagepunktet udgår, da der er tale om et bagatelagtigt forhold, hvis økonomiske konsekvenser er under Kr. 500,00

Bygning B:

8. Rå dangreb i vinduespartier, skydedørsparti og terrassedør.

Ved besigtigelse blev det aftalt, at klagen vedrørende ovenlyset udgår, da ovenlyset er udskiftet.

Bygning C:

9. Skader på udvendigt træværk og inddækninger omkring taget.
10. Fugtskader på loftet.
11. Råd i karmtræ i dør mod syd.

Klagers påstand:	Der henvises til den førte korrespondance
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der henvises til den førte korrespondance
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Klart vejr, ca. 15 grader
Øvrige forhold:	Klager oplyser at ejendommen blev overtaget den 1. december 2011, og at skaderne blev registreret og anmeldt til forsikringsselskabet midt på sommeren 2012.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Udvendig trappe foran entredøren er meget forfalden. Puds på siderne falder af. Foto 3	Trappetrin foran entredøren er belagt med brune klinker og fuget med mørtel. Vanger og stødtrin er pudset. Det kan konstateres, at der er løstsiddende puds på vangerne i siden og på stødtrinnet. Ligeledes er pudsen på det ene hjørne faldet af og delvis på stødtrinnet. En enkelt fuge i forkanten af trappen manglede.
Ad 1. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering, at det er overvejende sandsynligt, at den hule puds også kunne konstateres ved huseftersynet. Men det er næppe sandsynligt, at afskalningerne ved hjørnet kunne registreres ved huseftersynet, da der er tale om en så markant skade, at den nok ville være opdaget.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BS har registreret udfaldne fuger imellem fliser på trappen og karakteriseret skaden med K1. Derudover burde den hultlydende puds være registreret i rapporten og karakteriseret med K1.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Afhugning af gammel løs puds og udføre en nypudsning vurderes at kunne udføres for Kr. 4.000,00.
Ad1. Forbedringer:	Ingen, der er tale om en reparation.
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Fuger i murstensgavlen mod nord er porøse Foto 4	Der er tale om en skalmur udført i gule mursten med svagt tilbageliggende mørtelfuge. Stedvis, i et område på ca. 5 kvm mit på gavlen, kan det konstateres at fugerne i overfladen er porøse. Der ses enkelt (få) huller i fugerne, og samtidig flere søm som indikerer, at der tidligere har været bevoksning op ad gavlen (før huseftersynet).
Ad 2. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering, at de let porøse fuger er opstået fordi murværket har været dækket af bevoksning, som holder på fugt, og i vinterperioden er der sket små frostsprængninger i overfladen. Det vurderes, at skaden også kunne registreres ved huseftersynet.
Ad. 2. Fejl og forsømmelser:	BS burde have registreret skaden ved huseftersynet og karakteriseret forholdet med K1.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Under den let porøse overflade er fugen fast og tæt, så efter en afkostning af overfladen på fugerne, en pletvis reparation og udsætning af de få gamle sømhuller vil murværket være intakt igen. Udgiften hertil vurderes til Kr. 6.000,00
Ad. 2. Forbedringer:	Ingen
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 2. Eventuelt	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3. I vinduesparti i stuen kan der konstateres nedbrudt træ i bundkarmen. Foto 5 og 6	I sydvendt vindue i stuen kan der konstateres nedbrudt træ i bundkarmen. Der kunne konstateres defekte kitfuger i bundrammerne og nedbrudt træ. Ligesom der er dybe vindridser i karm- og rammentræ.
Ad 3. Konklusion:	Det vurderes, at der er tale om de oprindelige vinduer fra husets opførelse i 1967. Det er skønsmandens vurdering, at der ved huseftersynet kunne registreres skader på sydvendt vindue i nogenlunde samme omfang som i dag.
Ad. 3. Fejl og forsømmelser:	I rapporten under pos. 4.2 er registreret følgende: <i>K2. Vinduer/døre er flere steder med vindridser/svindrevner og tegn på ælde og der er to punkterede (termoruder) vinduer i stuen mod syd.</i> Og en note: <i>Vinduer og udvendige døre skønnes generelt at være de oprindelige, der fremstod rimelig hårde og faste ved prøvestikning, uden væsentlige skader end de nævnte og der må påregnes en løbende vedligeholdelse af lister, overfladebehandling, fuger m.m.</i> Der er anvendt korrekt karakter, K2. Men i henhold til håndbogen, skal skadesbeskrivelsen være en kort og præcis redegørelse for de observerede fysiske forhold, hvor også præcisering af omfang og udbredelse skal fremgå. Så det er en fejl når BS registrerer flere skader under samme punkt og kun i generelle vendinger uden specifik stedsangivelse: Vinduer og døre bør registreres som to selvstændige bygningsdele. Betegnelsen vindridser/svindrevner bruges generelt og uden specifik henvisning. Alle øvrige vinduer og døre i bygning A var intakte.

	Tegn på ælde er en generel betegnelse. Punkterede termoruder bør registreres som en særskilt skade. Der er efter skønsmandens vurdering et misforhold mellem de faktiske forhold ved bundkarmen i vinduet og noten. Der fastslår at træværket i vinduer og døre var rimelig faste ved prøvestikning og uden væsentlige skader. Ligesom man får det indtryk, at man blot skal vedligeholde lister, overfladebehandling og fuger m.m. Brugen af betegnelsen <i>"tegn på ælde"</i> er ikke særlig præcis for brugerne. Ælde betyder sædvanligvis en tings lange eksistens, eller langvarige anvendelse, hvilket jo ikke nødvendigvis betyder, at træværket er nedbrudt som her. Skønsmanden mener det er en fejl når BS ikke melder klart ud om skadernes alvorlige karakter, som det fremgår af vejledningerne i håndbogen, 5.04.11 side 62. BS henviser i sin svarskrivelse til side 8 i tilstandsrapporten hvor der blandt andet skrives: <i>"Vedligeholdelsen har været god igennem årene, men bygningerne har dog enkelte byggetekniske skader, som bør udbedres indenfor kortere tid, bl.a. udvendigt træværk og vinduer/døre"</i>. Det er skønsmandens vurdering, at denne beskrivelse ikke er dækkende for de faktiske forhold, nedbrudt træ, som kunne og burde være registreret ved huseftersynet.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udskiftning af dobb. vindue mod syd vurderes at koste Kr. 12.000,00
Ad. 3. Forbedringer:	Der er tale om vinduer fra husets opførelse, så forbedringsdelen vurderes til 80 %
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 3. Eventuelt	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. I badeværelse, bryggers og stue er der store revner i indvendige letbetonvægge Foto 7 og 8	På badeværelset kunne der konstateres fine revner i hjørner ud mod facaden på begge sider af vinduet. I bryggerset kunne der konstateres fine revner i puds på ydervæggen og løstsiddende puds, var hultlydende ved prøvebankning. I stuen havde klager tapetseret alle vægge og der kunne derfor ikke konstateres revner.
Ad 4. Konklusion:	Forholdene i badeværelse og bryggers vurderes at være som ved huseftersynet. Forholdet i stuen kan ikke vurderes at skønsmanden, da der er opsat ny tapet efter huseftersynet.
Ad. 4. Fejl og forsømmelser:	I Tilstandsrapporten er revnerne retvisende registreret på badeværelset. I bryggerset er skaderne ikke registreret. Disse burde være registreret og givet karakteren K1.
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Afhugning af løs puds og udførelse af ny puds og maling vurderes at koste Kr. 8.000,00
Ad. 4. Forbedringer:	Ingen, da der er tale om en reparation
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 4. Eventuelt	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. I gulvet i bryggers er der huller i belægningen. Og risiko for at vand trænger ind under øvrige gulve. Fugen omkring afløbsristen smuldrer. Foto 9, 10 og 11	I bryggerset var to installationsrør ført ned gennem betongulvet og to rør ført gennem undersiden af skillevæggen til hulrum under gulvet i gangen. Umiddelbart i nærheden var monteret et gulvafløb, hvor afløbsskålen er indstøbt i betongulvet..
Ad 5. Konklusion:	Der kunne ikke konstateres utætheder omkring rørene i gulvet. Omkring rørene gennem væggen var der afstand mellem rør og murværk. Der kunne ikke konstateres utætheder omkring gulvafløbet. Forholdene vurderes at være de samme som ved huseftersynet.
Ad. 5. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at der ikke er tale om skader der skal registreres i tilstandsrapporten, hverken ved rørføringerne eller ved gulvafløbet. Skulle der utilsigtet ske overløb af vand vil det løbe i gulvafløbet.
Ad. 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Tætning omkring rør gennem mur kan gøres med elastisk fugemasse for kr. 500,00.
Ad. 5. Forbedringer:	Ingen
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 5. Eventuelt	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Trægulve i entre synker, og er eftergivende. Gulvet i stuen er løst og giver efter. Foto 12 og 13	I entreen kunne der konstateres løse lamelstave (lamelparketgulve) foran entredøren og under radiatoren. Gulvet var normalt eftergivende ved gangbelastning. I stuen kunne der ligeledes konstateres løse parketstave under radiatoren og eftergivende gulv omkring rørneføring fra radiatoren og en tør fugtskjold under den sydlige ende af radiatoren. Der er således tale om et meget lokalt område hvor der er sket svigt i belægningen.
Ad 6. Konklusion:	Det vurderes, at der er tale om gulvbelægning fra husets opførelse i 1967, ca. 46 år gammel. Det er ikke muligt for skønsmanden at vurdere om parketstavene var slået fra ved huseftersynet. Hvis skaderne på gulvet i entreen havde været af samme omfang som i dag, ville det næppe være muligt at overse disse skader. I stuen mener jeg der er tale om en meget lokal skade, som ved en stikprøvekontrol ikke nødvendigvis vil blive opdaget. Det er min vurdering, at skadebilledet kan have ændret sig siden huseftersynet. Hertil kan anføres, at det ikke er usædvanligt at denne type afskalninger forekommer på gamle lamelgulve af den pågældende type. Der sker gradvis en udtørring af limen hvorefter staven løsnes, især hvis der er sket en fugtpåvirkning ovenfra, hvilket er nærliggende at antage blandt andet i entreen med fugtigt fodtøj og typisk under radiatorer hvor der i dag ses fugtskjolder på lamelstavene.
Ad. 6. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at der ikke er sket fejl eller forsømmelser i rapporten.
Ad. 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Det vurderes, at gulvet kan repareres ved at lime de afskallede parketstave til lamelunderlaget. Det eftergivende gulv i stuen kan repareres ved at skære et passende hul i lamelgulvet og foretage

	en supplerende understøtning, lukke hullet og lime de afskallede parketstave til lamelunderlaget De samlede udgifter hertil skønnes til Kr. 6.000,00
Ad. 6. Forbedringer:	Ingen, der er tale om en reparation
Ad. 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 6. Eventuelt	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 8. Bygning B. Rå dangreb i vinduespartier, skydedørsparti og terrassedør. Foto 14, 15 og 16 Ved besigtigelse blev det aftalt, at klagen vedrørende ovenlyset udgår, da ovenlyset er udskiftet.	I vinduesparti mod vest og syd og i skydedørsparti kan der konstateres nedbrudt træ i bundkarme og forneden i sidekarme, samt delaminering af rammetræ i skydedørsparti. Der er kraftige vindridser i træværket. I terrassedøren mod øst kan der konstateres vindridser i karme og rammetræ og delaminering af rammetræet i nederste felt i dørrammen.
Ad. 8. Konklusion:	Det vurderes at vinduer og dørpartier er de oprindelige fra husets opførelse i 1967. Det er skønsmandens vurdering, at der er tale om gamle råds kader og at forholdene også kunne ses ved huseftersynet.
Ad. 8. Fejl og forsømmelser:	I rapporten under litra B pos. 4.2 er registreret følgende: <i>K2. Vinduer/døre er flere steder med vindridser/svindrevner og tegn på ælde.</i> <i>Note: Se note til bygning A, pkt. 4.2</i> Her står: <i>Note: Vinduer og udvendige døre skønnes generelt at være de oprindelige, der fremstod rimelig hårde og faste ved prøvestikning, uden væsentlige skader end de nævnte og der må påregnes en løbende vedligeholdelse af lister, overfladebehandling, fuger m.m.</i> Det er en fejl når BS registrerer vinduer og døre under samme punkt, døre bør registreres under 4.1 og vinduer under 4.2. Og det er en fejl når BS ikke specifikt angiver skadestæderne, men kun nævner dem i generelle vendinger. Jf. håndbogen skal skadens placering på bygningen/bygningsdelen være entydigt beskrevet. Og forskellige skadetyper angives under hver sit punkt med selvstændig karakter således, at brugerne kan genfinde skaderne på bygningen.

	Der er efter skønsmandens vurdering et misforhold mellem de faktiske forhold på bundkarmen i vinduespartier/skydedørsparti og beskrivelsen i noten, der fastslår, at træværket i vinduer og døre var rimelig hårde og faste ved prøvestikning. Ligesom brugerne kan få det indtryk at man blot skal vedligeholde lister, overfladebehandling, fuger m.m. (som i øvrigt er rådgivning). Anvendelsen af registreringen "<i>tegn på ælde</i>" er ikke tilstrækkelig præcis for brugerne. Ælde betyder sædvanligvis en tings lange eksistens, eller langvarige anvendelse, hvilket jo ikke nødvendigvis betyder at træværket er nedbrudt som her. Det er derfor skønsmandens vurdering, at der er tale om forsømmelse når BS ikke registrerer skaderne som nedbrudt træ. Karakteren burde være K3, for de faste partier mod vest og syd, da der er nærliggende risiko for skader på under- og bagvedliggende trækonstruktioner (gulvet).
Ad. 8. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Der er forelagt en håndværkerpris på udskiftning af vindues- og dørpartier i bygning B på Kr. 55.657,00. Skønsmanden finder prisen rimelig.
Ad. 8. Forbedringer:	Da døre/og vinduer er fra 1967 skønnes forbedringsdelen til 80 % svarende til Kr. 44.525,00
Ad. 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 8. Eventuelt	BS har i sine kommentarer til klagers påstand og på stedet også henvist til de generelle bemærkninger på side 8. Hvis BS mener, at vinduer og døre skal udbedres indenfor kortere tid, og han dermed mener udskiftes, burde dette fremgå tydeligt af skadesregistreringen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 9. Bygning C. Skader på udvendigt træværk og inddækninger omkring taget. Foto 17, 18 og 19	Der er tale om en muret bygning med fladt tag med tagpap. I sternbrædderne mod syd kunne der konstateres nedbrudt træ. Ved prøvestikning kunne der ikke konstateres nedbrudt træ (råd) i dæklisterne over sternbeklædningen. KK påpegede, at der under zinkafdækningen som var placeret under dæklisten var utætheder. Det var ikke muligt for skønsmanden at registrere disse utætheder, dels var forholdet skjult og dels kunne der ikke registreres umiddelbare følgeskader.
Ad. 9. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering, at forholdene ikke har ændret sig væsentligt siden huseftersynet.
Ad. 9. Fejl og forsømmelser:	BS har i rapporten registreret følgende: <i>K2, Udvendigt træværk fremstår generelt med vindridser/svindrevner og tegn på ælde.</i> Det er skønsmandens vurdering, at skaderne på sternbrædder mod syd burde være registreret specifikt som nedbrudt træ, og ikke som en skade beskrevet i generelle vendinger uden stedsangivelse. Vedrørende "tegn på ælde" se under klagepunkt 4 og 8.
Ad. 9. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Montering af nye dæklistes vurderes at koste Kr. 2.000,00. Montering af nye sternbrædder mod syd vurderes at koste Kr. 3.000,00 Udgifterne til ubedring af zinkafdækninger er ikke vurderet, da forholdet må vurderes som skjult.
Ad. 9. Forbedringer:	

	Forbedringsdelen vurderes at udgøre 80 % da der er tale om bygningsdele fra husets opførelse.
Ad. 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 9. Eventuelt	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 10. Fugtskader på loftet. Foto: 20 og 21	Indvendig i udhuset var loftpladerne på ca. 3 x 0,4 m fjernet langs væggen mod huset. Ejer forklarer, at pladerne var nedtaget ved overtagelsen. BS mener ikke de var nedtaget ved huseftersynet. Det kunne konstateres, at der var sorte skjolder på undersiden af tagunderlaget, men tagpladen, loftet og træværket var tørt i dag. Der kunne også konstateres striber lokalt på væggen mod huset. Væggen var tør, men det var ikke muligt at afgøre hvornår skaden er opstået. Aftegningerne tyder dog på, at de er af ældre dato. Det var heller ikke muligt at registrere utætheder ved taget.
Ad 10. Konklusion:	Det er ikke usædvanligt, at der kan opstå mørke skjolder på undersiden af tagunderlaget uden at taget er utæt, men alene som følge af kondensdannelse på undersiden. Det er dog overvejende sandsynligt at striberne på væggen stammer fra en utæthed i taget, som det ikke var muligt at lokalisere, og som kan være af ældre dato.
Ad. 10. Fejl og forsømmelser:	Med de modstridende påstande om loftpladerne var nedtaget eller ikke, og det skønsmanden kan vurdere i dag, er det ikke muligt at afgøre om der er begået fejl eller forsømmelse ved huseftersynet

	for 2 år siden.
Ad. 10. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Er ikke vurderet, da der ikke kan konstateres anden skade end striber på væggen, og derfor ikke muligt at definere et omfang og metode til eventuel udbedring. Opmaling af væggen vurderes til at kunne udføres for Kr. 2.000,00.
Ad. 10. Forbedringer:	Ikke vurderet
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 10. Eventuelt	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 11. Råd i karmtræ i dør mod syd. Der foreligger ikke brugbart foto.	I døren mod syd i udhuset kunne der konstateres nedbrudt træ i dørkarmen.
Ad 11. Konklusion:	Skaderne er markante og vurderes at være tilstede ved huseftersynet.
Ad. 11. Fejl og forsømmelser:	I rapporten under pos. 4.1 er registreret følgende: <i>K2. Døre og vinduer fremstår generelt med vindridser/svindrevner og tegn på ælde.</i> Det er en fejl når BS registrerer døre og vinduer under samme bygningsdel, vinduet og døren mod øst var intakt og uden væsentlige skader. Der er efter skønsmandens vurdering et misforhold mellem de faktiske forhold i karmtræet på den sydvendte dør og registreringen i tilstandsrapporten.
Ad. 11. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	En udskiftning af døren vurderes til at koste Kr. 8.000,00
Ad. 11. Forbedringer:	Det vurderes at døren er fra husets opførelse for ca. 46 år siden, så forbedringsdelen vurderes til 80 %.
Ad. 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 11. Eventuelt	Ingen bemærkninger.