

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 13110

Besigtigelsesdato:	Torsdag den 24.10.13.
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 murermeister xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

1. Der er konstateret store rådskeer på tag-spær.

Der er opført afløbsrør fra køkkenets emhætte til under tagrygning, uden isat udluftningshætte.

2a. Bindingsværket er gennemråddent mange steder, og der er flere steder konstateret hulhed ved let håndbanken.

Bindingsværket er forsøgt repareret ved hjælp af betonudfyldning, primært i bunden og 20-40 cm op. Visse steder er der udført udfyldning med beton højere oppe på stolperne.

2b. Bindingsværket er behandlet med plastikma-ling.

2c. Der er konstateret store revner på facader-ne.

2d. Gavl mod Søndergade virker ustabil.

3a. Terræn ved sokkel overholder ikke kravet på minimum 15 - 20 cm over terræn.

3b. Riste ved sokkel sidder for tæt på terræn.

4a. Gulvet i det lille værelse er meget skævt, på trods af at der er oplyst at være nye gulve.

4b. Gulvet i køkken fremstår som i "bølger".

4c. Gulvet i stuen har en skævhed således at det føles, at man går ned henholdsvis op, når man bevæger sig hen over gulvet.

4d. Der er konstateret bagfald i badeværelset ved et hjørne af bruseren på ca. 30 • 30 cm.

5a. Loftet i stueetagen "hænger" som en stor bue.

5b. Bjælke på tværs af huset, startende i bade-værelset, har stor flænge.

6. Fugtskjolder ved inddækning omkring ovenly-set - fyrrummet.

7. Store revner i facaden.

8. Løse sten under tag på værkstedsbygning.

	9. Sætningsskade på tværs af værkstedsbygning i det sydvestlige hjørne. 10. Store revner i værkstedbygningens sokkel.
Klagers påstand:	Udbedring af klagepunkterne.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	B.S. kunne ikke deltage og der er derfor ingen forklaring.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	12°C og sol.
Øvrige forhold:	K.L. har sat tagetagen i stand hvorfor råds-kader på spær er udbedret og reparationer skjult, hvorfor klagepunktet glider ud. Der er ikke tegnet ejerskifteforsikring.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 1. Der kunne konstateres følgende: Der er konstateret store rådkader på tagspær. Der er opført afløbsrør fra køkkenets emhætte til under tagrygning, uden isat udluftningshætte.	Det kunne konstateres at der er ført aftræksrør fra emhætte op gennem tagetage. Aftræksrøret er ikke afsluttet med taghætte.
Ad 1. Konklusion:	Det vurderes at der har været et synligt aftræksrør og der ses ingen taghætter på bygningen. S.S. vurderer at manglen skulle bemærkes og karaktergives med K3, da fugten vil kunne nedbryde tagkonstruktionen.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	B.S. har undladt at bemærke/notere manglen.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger til en taghætte skønnes til kr. 5.000.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 2a. Der kunne konstateres følgende: Bindingsværket er gennemråddent mange steder, og der er flere steder konstateret hulhed ved let håndbanken. Bindingsværket er forsøgt repareret ved hjælp af betonudfyldning, primært i bunden og 20-40 cm op. Visse steder er der udført udfyldning med beton højere oppe på stolperne	Det kan konstateres at der er råd i bindingsværket en del steder. Det forekommer især ved fundament og 20 - 40 cm op. Desuden forekommer der tilsvarende råd i nogle af samlingerne mellem det vandrette bindingsværk og det lodrette bindingsværk. På østgavl kunne konstateres råd og borebiller i rem på overside af murværk. Rådskaederne har været dækket af stærk mørtel (cementmørtel) og ikke ren kalkmørtel. Der er skønsmæssigt ca. 10 steder hvor udbedring fordrer udlusning/udskæring. Øvrige steder vurderes at skulle udbedres ved såkaldt stabilisering af "blødområder".
Ad 2a. Konklusion:	S.S. vurderer at skaderne på bindingsværket skulle være konstateret af B.S. i et vist omfang. Det vil sige at de tilpudsede steder skulle have været konstateret og givet karakteren UN, idet rådomfanget bag pudsen ikke var synbar.
Ad 2a. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ingen bemærkninger til pkt. 2: Ydervægge og har således ikke registreret skaden.
Ad 2a. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af punktets skader skønnes til kr. 43.000. der er indregnet efterreparationer af murer.
Ad 2a. Forbedringer:	Der skønnes ingen forbedring.
Ad 2a. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 2a. Eventuelt:	Fotos viser skader efter at K.L. har fjernet/bort-hugget pudsen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 2b. Der kunne konstateres følgende: Bindingsværket er behandlet med plastikmaling.	Al bindingsværk fremstod med sortmalet let blank overflade. S.S. kan ikke uden malerteknisk bistand udtale sig om malingstypen, men vurderer at det ikke er plastikmaling, idet en malingsskal lod sig opløse i cellulosefortynder.
Ad 2b. Konklusion:	S.S. vurderer ikke at der skulle bemærkes noget til dette punkt, idet overfladerne fremstod uden skader.
Ad 2b. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ingen bemærkninger til dette punkt.
Ad 2b. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Afrensning og overfladebehandling skønnes til kr. 14.000.
Ad 2b. Forbedringer:	Der skønnes er forbedring på kr. 7.000.
Ad 2b. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 2b. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 2c. Der kunne konstateres følgende: Der er konstateret store revner på facaderne.	Der kunne konstateres lodrette revner langs bindingsværk samt revner over 2 vinduer i vestgavl. Desuden havde vestgavlen lidt tynde revner midtfor hvor man kunne se at der engang havde været en yderdør. Her var ikke al murværk muret i forbandt.
Ad 2c. Konklusion:	S.S. vurderer at Tilstandsrapporten skulle have haft bemærkningen under vægge: Vestgavl har en 45°'s revne over hvert vindue, K1. Note: Revner vurderes at hænge sammen med at der ikke er støbt sokkel. Revnerne langs bindingsværket vurderes ikke nødvendigvis at have været tilstede ved B.S. besigtigelse.
Ad 2c. Fejl og forsømmelser:	B.S. har undladt at bemærke/notere skaden.
Ad 2c. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringen skønnes til kr. 3.500.
Ad 2c. Forbedringer:	Der skønnes ingen forbedringer.
Ad 2c. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 2c. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 2d. Der kunne konstateres følgende: Gavl mod Søndergade virker ustabil.	Vestgavlen (mod Søndergade) "står alene" således at forstå at den som 11 cm væg er muret op mod bindingsværksstolper i langvægge. Væggen er revnet fra bindingsværket og kan påvirkes (skubbes) oppe i remhøjde. Væggen vurderes ikke forbundet til øvrige bygningsdele med bindere/ankre.
Ad 2d. Konklusion:	S.S. vurderer at det har været synbart at gavlen "står alene" og skulle have haft bemærkningen: Gavlen vurderes ustabil/løs, karakteren UN og med note.
Ad 2d. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ingen bemærkninger til situationen.
Ad 2d. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsudgifter skønnes til kr. 5.000.
Ad 2d. Forbedringer:	Der er ingen forbedringer.
Ad 2d. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 2d. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 3a. Der kunne konstateres følgende: Terræn ved sokkel overholder ikke kravet på minimum 15 - 20 cm over terræn.	Det kunne konstateres at afstanden fra terræn til sokkeloverkant svingede fra ca. 5 cm til ca. 15 cm. På nordsiden var afstanden umiddelbart mindst, men til gengæld var terrænfliser lagt med pæne fald væk fra bygningen. På sydsiden er der ind mod soklen 2 rækker chaussesten med let fald væk fra soklen. Ved gavlene ligger terrænet højst 3-5 cm fra sokkeloverkant og her er der henholdsvis grusbelægning og græs.
Ad 3a. Konklusion:	S.S. vurderer at der i Tilstandsrapporten under fundament/sokler burde have stået: Terræn ligger for højt i forhold til sokkeloverkant, karakteren K3 og med en note omkring fugt. Dette såfremt forholdene var synbare.
Ad 3a. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ingen bemærkninger til situationen under punktet fundament/sokler. Men under "Bemærkninger" har B.S. noteret at de nederste dele af soklerne var snedækkede og ikke kunne besigtiges. Ifølge S.S.'s dagbog havde det været snevejr i ugen forud for B.S.'s besigtigelse og det sneede på dagen.
Ad 3a. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsudgifterne skønnes til kr. 30.000.
Ad 3a. Forbedringer:	Der vurderes ikke nogen forbedringer.
Ad 3a. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 3a. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 3b. Der kunne konstateres følgende: Riste ved sokkel sidder for tæt på terræn.	Der kan konstateres 5 ventilationsriste som sidder for tæt på terræn.
Ad 3b. Konklusion:	S.S: vurderer at situationen skulle bemærkes under vægge og gives karakteren K3.
Ad 3b. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ingen bemærkninger til situationen.
Ad 3b. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsudgiften skønnes til kr. 4.000. Udgiften/udbedringen er ikke nødvendig såfremt terræn sænkes – AD. 3a.
Ad 3b. Forbedringer:	Der vurderes ingen bemærkninger.
Ad 3b. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 3b. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 4a. Der kunne konstateres følgende: Gulvet i det lille værelse er meget skævt, på trods af at der er oplyst at være nye gulve.	Gulvet i det lille gavlværelse i tagetagen var belagt med tæppe med luv. Det vurderes at gulvet har et fald på 4 - 5 cm fra gavl og ind til tværskillevæg. En afstand på 2,58 m.
Ad 4a. Konklusion:	S.S. vurderer ikke at der i dette 133 år gamle hus skal bemærkes noget til gulvets skævhed selvom der er lagt ny gulvbelægning.
Ad 4a. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ikke noteret skævheden på gulvet. Under punktet lofter/etageadskillelser har B.S. bemærket en smule nedbøjning på de længste bjælker i stue og køkken med karakteren K1. Nogle af disse bjælker ligger under værelset.
Ad 4a. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostningerne skønnes til kr. 17.000. Tæppe- og gulvbelægning er vurderet genanvendt.
Ad 4a. Forbedringer:	Der vurderes ikke nogen forbedringer.
Ad 4a. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 4a. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 4b. Der kunne konstateres følgende: Gulvet i køkken fremstår som i "bølger".	Køkkengulv er betongulv med vinylbelægning. Betongulvet er ikke udført helt plant. Der forekommer et par buler/lunker, idet gulvet bl.a. har fald mod yderdøren.
Ad 4b. Konklusion:	S.S: vurderer ikke at der skal bemærkes noget til denne manglende planhed på gulvet i denne bygning.
Ad 4b. Fejl og forsømmelser:	B.S: har ingen bemærkninger til situationen.
Ad 4b. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger skønnes til kr. 11.000.
Ad 4b. Forbedringer:	Der vurderes en forbedring på vinylen på kr. 1.000.
Ad 4b. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 4b. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 4c. Der kunne konstateres følgende: Gulvet i stuen har en skævhed således at det føles, at man går ned henholdsvis op, når man bevæger sig hen over gulvet.	Stuegulv er betongulv med tæppebelægning. Det kan fornemmes at gulvet ikke er helt plant når man går gennem rummet. Gulvet har et mindre fald mod køkken.
Ad 4c. Konklusion:	S.S. vurderer ikke at der skal bemærkes noget til denne manglende planhed på gulvet i denne bygning.
Ad 4c. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ingen bemærkninger til situationen.
Ad 4c. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger skønnes til kr. 10.000.
Ad 4c. Forbedringer:	Der vurderes ikke nogen forbedringer.
Ad 4c. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 4c. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 4d. Der kunne konstateres følgende: Der er konstateret bagfald i badeværelset ved et hjørne af bruseren på ca. 30 • 30 cm.	Det kunne konstateres at der er et let bagfald på de 3 yderste fliser i brusenichehjørnet. Badeværelset er placeret på terrændæk og skønnes udført med vådrumsbehandling
Ad 4d. Konklusion:	S.S. vurderer at der ikke er nogen risiko for skade her, men at det manglende fald kan efterlade lidt vand her med efterfølgende misfarvning, hvis der ikke tørres/skrabes efter badning. S.S. ville have bemærket fejlen og givet karakteren K1.
Ad 4d. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ingen bemærkninger til punktet.
Ad 4d. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringen skønnes til kr. 2.700.
Ad 4d. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 4d. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 4d. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 5a. Der kunne konstateres følgende: Lofter i stueetagen "hænger" som en stor bue.	Det kan konstateres at lofter med tilhørende bjælker hænger i størrelsesordenen 5 cm.
Ad 5a. Konklusion:	Det er S.S.'s vurdering at der ikke skal bemærkes noget til hængende loft og bjælker i denne gamle ejendom.
Ad 5a. Fejl og forsømmelser:	B.S. har under punktet lofter/etageadskillelser bemærket: "En smule nedbøjning på de længste bjælker i stue og køkken" med karakteren K1.
Ad 5a. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	S.S. vurderer at dette punkt ikke kan prissættes. En udbedring af forholdene vil medføre en påføring af konstruktionen med nedsættelse af rumhøjden til følge og rumhøjden er i forvejen lav.
Ad 5a. Forbedringer:	Der vurderes ikke nogen forbedringer.
Ad 5a. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 5a. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 5b. Der kunne konstateres følgende: Bjælke på tværs af huset, startende i badeværelset, har stor flænge.	Det kan konstateres at der er en revne i loftbjælke i bad.
Ad 5b. Konklusion:	S.S. vurderer at der ikke skal bemærkes noget til revnen i loftbjælken, idet den type revner er forventelige i denne type ejendom.
Ad 5b. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ingen bemærkninger til dette punkt.
Ad 5b. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsudgifter skønnes til kr. 1.000.
Ad 5b. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 5b. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 5b. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 6. Der kunne konstateres følgende: Fugtskjolder ved inddækning omkring ovenlyset - fyrrummet.	Der kan konstateres fugt/fugtskjolder på inddækninger/indfatninger under ovenlys. Ovenlys består af etlags trapezprofilerede plastplade. Det anviste ovenlys sidder i et vaskerum.
Ad 6. Konklusion:	Det er S.S.'s vurdering at der ved B.S.'s besigtigelse for knabt et år siden ikke nødvendigvis har været fugtspor. Fugten vurderes at hidrøre fra kondens og beboerbelastningen skønnes at være øget.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ikke bemærkninger til situationen.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger skønnes til kr. 500 til en forsatsrude af acryl.
Ad 6. Forbedringer:	Der vurderes ikke nogen forbedringer.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 6. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 7. Der kunne konstateres følgende: Store revner i facaden.	Der kan konstateres en tynd revne på udhusets østside. Revnen er opstået i en sammenbygning mellem teglmurværk og blokmurværk (letbeton). Bygningen vurderes ikke funderet til frostfri dybde.
Ad 7. Konklusion:	S.S. vurderer at revnen ikke har været til stede da B.S. besigtigede ejendommen. Såfremt det havde været tilfældet, skulle situationen karaktergives med K1.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ikke bemærket og noteret situationen.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostningen skønnes til kr. 1.000.
Ad 7. Forbedringer:	Der vurderes ingen bemærkninger.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 7. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 8. Der kunne konstateres følgende: Løse sten under tag på værkstedsbygning.	Der kunne konstateres 4 løse letbetonblokke øverst på udhusets vestside.
Ad 8. Konklusion:	Det er S.S.'s vurdering at de løse/frarevnede letbetonblokke har været synlige ved B.S.'s besigtigelse. At situationen skulle have været bemærket under vægge og have haft karakteren K2.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ikke bemærket/noteret situationen.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsudgifterne skønnes til kr. 1.200.
Ad 8. Forbedringer:	Der vurderes ikke nogen forbedringer.
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 8. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 9. Der kunne konstateres følgende: Sætningsskade på tværs af værkstedsbygning i det sydvestlige hjørne.	Der kunne konstateres en skrå revne på udhusets sydvestlige hjørne. Revnen vurderes ikke at være en decideret sætningsskade, men bygningen vurderes ikke funderet i frostfri dybde og sammenmuring af vest- og sydvæg vurderes ikke af god kvalitet.
Ad 9. Konklusion:	S.S. vurderer at revnen ikke har været tilstede da B.S. besigtigede ejendommen. Såfremt det havde været tilfældet, skulle situationen karaktergives med K1.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ingen bemærkninger til situationen.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsudgiften skønnes til kr. 1.000. Beløbet omfatter væggen.
Ad 9. Forbedringer:	Der vurderes ingen bemærkninger.
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 9. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 10. Der kunne konstateres følgende: Store revner i værkstedbygningens sokkel.	S.S. kunne ikke konstatere store revner i udhusbygningens sokkel. Der kunne anes enkelte tynde revner bag sokkelasfalten. Fundamentet/soklen vurderes ikke støbt til frostfri dybde, hvorfor den vil arbejde op/ned.
Ad 10. Konklusion:	S.S. vurderer ikke at der har været synlige revner, da B.S. besigtigede ejendommen.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ikke bemærket/noteret situationen, men B.S. har under bemærkninger noteret at de nederste dele af soklerne var snedækkede og ikke kunne besigtiges.
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsudgifter til udbedring af revner skønnes til kr. 2.500.
Ad 10. Forbedringer:	Der vurderes ikke nogen forbedringer.
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 10. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.