

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 13118

Besigtigelsesdato:	16.01.2014
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningssagkyndig: (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:	1. Vand i kælder 2. Der er revnedannelser med videre forløb op i murværket herunder mod sydvest og på nord hjørnet. 3. Der er ikke isolering på dele af loftet i krybekælderen. 4. Der er tegn angreb af borebiller og trænedbrydende insekter på loftbjælkerne. 5. Der er opsat polystyrenplader på kælderloftet. 6. Ved kælder krybelemmen er der oversavet gulvbjælke og det ser ud som om vederlag mangler/opklodsningen er forskubbet på de murede piller; der er opsat banevare der ligner vævet plastfolie på undersiden af isoleringen. 7. Der er ikke ventilation af krybekælderen udover åbning mod kælderen 8. Der er revnedannelser herunder over vindue/fordør mod nordvest, over og under stuevindue mod sydvest samt revnedannelse og udfaldende fuger på sydøst gavltrekanten. 9. Der er pladebeklæning på ydervæggene.. 10. Der er udfaldende dele af sidekarmen på fordøren 11. Der er afstand mellem/mangler tætning af samlingen af sølbænken under stuevindue mod sydvest og der er revne/mangler fuger mod murede herunder mod sydvest 12. Tagstenene langs gavlene ligger ind mod vindskede afdækket med vandret brædt. 13. Der er nedbrydning nederst i udhængsspæret på syd hjørnet. 14. Der er bagfald/står blankt vand i tagrende mod sydvest. 15. Udluftnings kanal badeværelse.. 16. Undertaget er ikke ført på fodblik ned i tagrenden. Der er anbragt plastfolie ovenpå isoleringen i tagrummet. 17. Der er anbragt plastfolie ovenpå isoleringen i tagrummet. 18. Der er stor lægteafstand NB . Noter i spørgsmål er ikke medtaget her.
Klagers påstand:	Plagepunkt 1 anført med krav på kr. 50.000 + ukendt beløb for de resterende forhold.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Henviste til svar i skrivelsen/mail af 14.11.2013
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet, regn
Øvrige forhold:	KL oplyste: At der efter overtagelsen at ejendommen

	var udført indvendig malerbehandling af vægge mv., at badeværelset var renoveret, fordør eftergået og køkkenet delvis udskiftet samt gulvbelægningen i gang. KL havde ingen tegninger af ejendommen og BS havde ikke indhentet disse. BS oplyste at den tidligere tilstandsrapport fra 11/2008 var gennemgået før udarbejdelsen af nærværende fra 8/2009 og at han har vurderet de fejl-/mangelforhold i denne og alene medtaget/ behandlet forhold som kunne anerkendes. KL/BS påviste ved besigtigelsen de udv. og indvendige klagepunkter. BS fremsender via mail fil af tegninger der efterfølgende indhentes på web. til KL og skønsmanden. Skønsmanden opsummerede i korte træk regler for og omfanget af registreringerne mv. i forbindelse med udarbejdelsen af en tilstandsrapport.
--	--

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Vand i kælder	Ejendommen er opført i 1954 og er med delvis kælder + krybekælder og carport fra 2005. Ved besigtigelsen dd. kunne konstateres klar vand på det malede kældergulv hvor der er lunke/bagfald og delvis fald til gulv afløb. Se foto 3+5. Alle vægge er med tegn på fugttransport, men gulvet ses ikke med større revner i fladen. Se foto 3+4. KL oplyste skønsmanden, at kloaksystem mv. er checket for utæthed og at gulv er "tørt" i sommerperioden.
Ad 1. Konklusion:	Kontrol af konstruktioner mv., hvor mangelforholdet ikke er åbenlys og synlig for den bygningssagkyndige, skal dette ikke anføres jf. reglerne for udarbejdelse af Tilstandsrapporten. Grundvandet står periodisk højt og forholdet vurderes at have været tilstede i mange år og for alle ejere. Skønsmanden kan medgive at der i august antageligt ikke var synlig fugt på gulve, men alene indikationer i vægge. Note information i tidligere H-rapport burde være "overtaget"/videreført når mangelforholdet i vægge er så udtalte. Uddybende note er ikke udført.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Den manglende note er en fejl og forsømmelse.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af terrænkonstruktion og etablering af dræn vurderes til kr. 80.000.
Ad 1. Forbedringer:	Skønnes til 90 % forbedringsværdi.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 1. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Der er revnedannelser med videre forløb op i murværket herunder mod sydvest og på nord hjørnet.	Facademur er oplyst som massiv letbeton og er udvendig beklædt med teglskaller og indvendig med forsatsvæg. Revner som anførte ses. Se foto 6+7+8 Revner er også anført under Ad 8 og efterfølgende er svar for A 2+8
Ad 2. Konklusion:	Mangler er anført under 1.2 + 3.1 med K 2 og er uden uddybende note. Note er til brugers "fulde" forståelse af fejlen/mangelforholdet.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Den manglende note er en fejl og forsømmelse.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udgiften til eftergåelse, lukning mv. skønnes til kr. 6.000
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. Der er ikke isolering på dele af loftet i krybekælderen.	Isolering ses overvejende manglende i gulvkonstruktionen mellem bjælker over krybekælder. Er alene vurderet fra lemmen i kælder Se foto11+12 .
Ad 3. Konklusion:	Manglende/nedfalden isolering i etageadskillelsen mod krybekælder skal bemærkes.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Isoleringens forhold er ikke nævnt i rapporten
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Isolering af etageadskillelse/bjælkelag over krybekælder, 50 m2, skønnes til udgift på kr. 14.000.
Ad 3. Forbedringer:	Forbedringsværdi skønnes til 80 %..
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Der er tegn angreb af borebiller og trænedbrydende insekter på loftbjælkerne.	Forholdet kan iagttages i kælder. Se foto 9.
Ad 4. Konklusion:	Forholdet ses i et beskedent omfang og insektangrebet er antageligt ikke virksomt.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Forholdet ikke anført i rapport
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Eftergåelse ved sprøjtning udgør kr. 500.
Ad 4. Forbedringer:	Ingen
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 4. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Der er opsat polystyrenplader på kælderloftet.	Kunne konstateres i kælder ved/i enkelte bjælkefag..
Ad 5. Konklusion:	Er et brandbart materiale.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Der mangler angivelse i rapporten
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning til korrekt isoleringstype skønnes til kr. 1.200.
Ad 5. Forbedringer:	Ingen værdiforøgelse.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 5. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Ved kælder krybelemmen er der oversavet gulvbjælke og det ser ud som om vederlag mangler/opklodsningen er forskubbet på de murede piller; der er opsat banevare der ligner vævet plastfolie på undersiden af isoleringen..	Anførte forhold kunne konstateres deles i krybekælder og i kælder. Se foto 10+11. .
Ad 6. Konklusion:	Manglende understøtning af gulvbjælke er en direkte udførelsesfejl og tilsvarende er opklodsninger mht. fastholdelse/ forskubning. Plastfolien på isolering er af en åben/hullet type <u>ikke</u> diffusions tæt.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Bjælkers understøtningsmangler er ikke anført i rapporten.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Eftergåelse af understøtninger skønnes til udgift på kr. 2.000.
Ad 6. Forbedringer:	Ingen
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 6. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7. Der er ikke ventilation af krybekælderen udover åbning mod kælderen	Ingen ventilerings åbninger ses til krybekælderen udoven nævnte og der er ingen riste udvendig i sokler.
Ad 7. Konklusion:	Krybekælder skal være med ventilation. Manglende ventilation til krybekælder er ikke direkte anført i rapporten under pkt. 2.6 Punkt i tidligere rapport er fravalgt
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Manglende angivelse af forholdet er en fejl og forsømmelse.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Etablering af ventilationsriste i sokkel i antal/areal efter forskrifter skønnes til udgift på kr. 5.800.
Ad 7. Forbedringer:	Ingen
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 7. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 8. Der er revnedannelser herunder over vindue/fordør mod nordvest, over og under stuevindue mod sydvest samt revnedannelse og udfaldende fuge på sydøst gavltrekanen.	Kunne konstateres som beskrevet Se Ad 2.
Ad 8. Konklusion:	-
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	-
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	-
Ad 8. Forbedringer:	-
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 8. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 9. Der er pladebeklædning på ydervæggene..	Beklædning/forsatsvæg i bl.a. opholdsstuen kunne konstateres.
Ad 9. Konklusion:	Den anvendte pladetype kan ikke direkte bestemmes og evt. defekter tilsvarende, da vægge efter BS's besigtigelse, er malerbehandlet mv.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Da der er foretaget udbedring/behandling af vægge mv. kan skønsmanden ikke vurdere forholdet.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	-
Ad 9. Forbedringer:	-
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 9. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 10. Der er udfaldende dele af sidekarmen på fordøren	Spørgsmål udgår da ejer ved skønsforretningen meddelte at der var foretaget udbedring af forholdet.
Ad 10. Konklusion:	-
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	-
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	-
Ad 10. Forbedringer:	-
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 10. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 11 Der er afstand mellem/mangler tætning af samlingen af sålbænken under stuevindue mod sydvest og der er revne/mangler fuge mod murfalse herunder mod sydvest	Sålbænke ved vinduer er med manglende fugning eller indmuring ved lodrette fals. Se foto 13. .
Ad 11. Konklusion:	Er en ikke håndværksmæssig udførelse og skal påtales da forholdet kan give fugtskade i facaden.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	Forholdet ikke anført under pkt. 4 i rapporten
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af alle sålbænkes afslutning incl. korrekt fuge skønnes at udgøre en udgift på kr. 2.800.
Ad 11. Forbedringer:	Ingen
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 11. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 12. Tagstenene langs gavlene ligger ind mod vindskede afdækket med vandret brædt	Kunne konstateres, se foto 14.
Ad 12. Konklusion:	Afdækning med dækbræt er ikke den optimale udførelsesmetode for tagsten - giver ingen effektiv inddækning af den yderste tagsten, som her også er tilskåret, med bagfald. Er en beskeden håndværksmæssig udførelse.
Ad 12. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke anført.
Ad 12. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Inddækning, "blyplade" bag vindskede mv. skønnes til udgift på kr. 2.800.
Ad 12. Forbedringer:	Vurderes til 25% værdiforøgelse.
Ad 12. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 12. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 13. Der er nedbrydning nederst i udhængsspæret på syd hjørnet.	Der blev konstateret blødt træ - se foto 15
Ad 13. Konklusion:	Omfang er beskedent, i yderste nedre hjørne.
Ad 13. Fejl og forsømmelser:	Forhold skulle være anført i rapport
Ad 13. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Såfremt forholdet i pkt. 12 og 13 udføres samtidigt vil udbedring af pkt. 13 være en udgiften på kr. 900.
Ad 13. Forbedringer:	Forbedringsværdien er 25%.
Ad 13. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 13. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 14. Der er bagfald/står blankt vand i tagrende mod sydvest.	Vand i renden kunne konstateres dd. hvor det står i hele renden frem til afløb.
Ad 14. Konklusion:	Renden ved nedløbsrør har en for høj afløbsstuds. Forholdet ses kun med vand i renden og antagelig ikke i tør vejr periode, hvor det kan være fordampet.
Ad 14. Fejl og forsømmelser:	Anses ikke som en fejl og forsømmelse
Ad 14. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Tilretning, sænkning af afløbstudsen vurderes til kr. 500.
Ad 14. Forbedringer:	Ingen
Ad 14. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 14. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 15. Udlufts kanal badeværelse..	Ventil + rør ses i loftet, men afkast over tag eller i facaden kan ikke iagttages.
Ad 15. Konklusion:	Er antagelig ændret/lukket ved udførelsen af ny tagbelægning i 2005. Forholdet er anført i rapportens pkt. 9.7.
Ad 15. Fejl og forsømmelser:	Der er ingen fejl eller forsømmelse.
Ad 15. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Etablering af korrekt rumaftræk vurderes til kr. 1.200.
Ad 15. Forbedringer:	Ingen
Ad 15. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 15. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 16. Undertaget er ikke ført på fodblik ned i tagrenden.	Der ses fodblik ved tagfod. Se foto 16.
Ad 16. Konklusion:	Forholdet er korrekt udført
Ad 16. Fejl og forsømmelser:	Ingen
Ad 16. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	-
Ad 16. Forbedringer:	-
Ad 16. Eventuelle forligsdrøftelser:	-
Ad 16. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 17. Der er anbragt plastfolie ovenpå isoleringen i tagrummet.	Fra lemmen ses plade-/rulle isolering med alukraft, ikke løst plastfolie og denne er ikke monteret/udlagt korrekt. Se foto 18.
Ad 17. Konklusion:	Den udlagte isolering skal give påtale i rapporten.
Ad 17. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke anført i rapporten.
Ad 17. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Tilretning af isoleringen skønnes til udgift på kr. 1.200.
Ad 17. Forbedringer:	Ingen
Ad 17. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 17. Eventuelt:	-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 18. Der er stor lægteafstand	Forholdet er knyttet til bygning B carport. Lægte afstand er ca. den dobbelte af anbefalet afstand til denne tagbeklædning. Se foto17.
Ad 18. Konklusion:	Påtale af dette forhold er dd. påkrævet. BS har ikke foretaget gennemgang af bygning B, carport jf. begrundelsen i pkt. 4 side 6 i rapporten. På tidspunktet for udarbejdelsen af denne rapport i 2009, var fravalg af sekundære bygninger med simpel udførelse/ beskeden værdi en vurderingen som blev praktiseret.
Ad 18. Fejl og forsømmelser:	Der er ingen fejl eller forsømmelse.
Ad 18. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Supplering med ekstra lægter skønnes til udgift på kr. 1.000.
Ad 18. Forbedringer:	Ingen
Ad 18. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 18. Eventuelt:	-