

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 14015

Besigtigelsesdato:	
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningssagkyndig: (I det følgende betegnet som indklagede)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag:	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Krave på ventilationshætte beskadiget. 2. Ventilering af paralleltag mangler ved rygning. 3. Isolering spærrer for ventilation af gitterspærstagrumsrum ved tagfod. 4. Tagpladerne i den oprindelige del har afskalninger. 5. Samlinger i vinduesrammer er begyndt at svigte. 6. Afløb fra sikkerhedsventil er ikke ført til kloak. 7. Rustdannelser på varmerør. 8. Fugning mgl. mellem sokkelklinker og gerigter i bryggers. 9. Aftræksventil mangler i bryggers. 10. Vandstop mangler på opvaskemaskine. 11. Færdiggørelse af inddækning ved indv. døre. 12. Gangbro er ikke hævet op over isolering. 13. Der er skimmeldannelse på ramme ved loftlem. 14. Defekt rist ved aftræk fra tørretumbler. 15. Bagfald på tagrender generelt. 16. Kraftige revnedannelser/ løs puds ved terrasse- og vinduesparti i stue. 17. Muld og græs er ført op over teglsten ved facade. 18. Der er revnedannelser over vinduer i tilbygningen.
Klagers påstand:	Klager mener, at de nævnte forhold ikke er beskrevet eller er ukorrekt beskrevet.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Indklagede afviser indvendingerne og mener, at tilstandsrapporten er retvisende.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol, + 3 °C.
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Krave på ventilationshætte beskadiget:	Der kunne ikke ses nogen udvendig skade fra terræn eller stige og heller ingen indvendig skade på loftet. Iflg. klager er skaden midlertidig repareret.
Ad 1. Konklusion:	Skaden er ikke visuel konstaterbar i henhold til Huseftersynsordningen forskrifter.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Der er ikke anført nogen skade under 8.4 Hætter/aftræk, men som det fremgår af Konklusion, skal der heller ikke det.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.
Ad 2. Ventilering af paralleltag mangler ved rygning:	Der er ikke tale om et paralleltag i tilbygningen, men om anvendelse af saksespær, hvorfor der er ca. 45 cm luft over isoleringen ved kippen. Tagrummet er ventileret ved kippen dels gennem 2 runde ventilationshuller mod syd, og dels til gitterspærstagrummet i nordfløjen. Ydermere er der 2 ventiler mod vest og 2 mod øst midt på tagfladerne. Da tagrum skal udluftes til det fri gennem et areal på ca. 1/500 af det bebyggede areal, jævnt fordelt, skønnes der behov for 250 cm ² ved rygningen eller 125 cm ² i hver ende. Her skønnes der at være 140 cm ² i sydgavlen og væsentligt mere ved det gamle tagrum.
Ad 2. Konklusion:	Tagrummet er vel ventileret også ved rygningen.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Der er ikke anført nogen skade under 8.11 Ventilation, men som det fremgår af Konklusion, er der heller ingen skade.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Isolering spærrer for ventilation af gitterspærstagrum ved tagfod.	Enkelte steder gik isolering op mod tagundersiden, men generelt var der god ventilation ved tagfoden, ikke mindst i bølgerne mellem tagplader og lægter. Der var ingen tegn på kondensskader og generelt føltes tagrummet vel ventileret.
Ad 3. Konklusion:	Ventilationen af tagrummet skønnes acceptabel.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Der er som tidligere nævnt ikke anført skader i tilstandsrapporten under pkt. 8.11, men det skal der heller ikke.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.
Ad 4. Tagpladerne i den op-rindelige del har afskalninger:	Mod syd er 1 tagplade revnet, og mod nord har næsten alle tagplader afskalninger i overlæggene. Rygningen har kraftig mosbelægning, og der er stedvis mindre mosbelægning mod nord. Efter nummereringen og alderen at dømme, er der tale om asbestholdige plader.
Ad 4. Konklusion:	Rygningen, tagpladerne mod nord og 1 tagplade mod syd bør udskiftes til nye.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der under pkt. 8.1 anført: "K1. Lidt mindre mosdannelser på tagfladen mod nord, hvor der også er lettere afskalninger på et par af tagpladerne." Beskrivelsen er utilstrækkelig og karakteren burde være K3.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftningen af rygningen, tagbelægningen mod nord og 1 tagplade mod syd, skønnes inkl. stillads at koste kr. 40.000,- inkl. moms.
Ad 4. Forbedringer:	Da taget er 32 år gammelt, skønnes der at være tale om 50 % forbedring eller en forbedring på kr. 20.000,- inkl. moms.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Samlinger i vinduesrammer er begyndt at svigte.	Der var begyndende nedsynkning af rammebunde i 3 vinduer: I værelse mod syd, kontor samt i soveværelse.
Ad 5. Konklusion:	Vinduerne har skader p.g.a. dårlige rammesamlinger.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Der er ikke anført skader på vinduer i tilstandsrapporten, men det burde der med karakteren K2.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af de 3 vinduer skønnes at koste kr. 16.000,- inkl. moms.
Ad 5. Forbedringer:	Da vinduerne er 32 år gamle skønnes der at være tale om en 80 % forbedring eller en forbedringsværdi på kr.12.800,- inkl. moms.
Ad 6. Afløb fra sikkerhedsventil er ikke ført til kloak:	Afløbet fra sikkerhedsventilen er ikke tilsluttet kloakken, men den så ikke ud til at afgive meget fugt, da der ikke var fugtafregninger under den, og i øvrigt var der klinkegulv nedenunder.
Ad 6. Konklusion:	Sikkerhedsventiler bør tilsluttes kloak, så der ikke opstår fugtskader.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke anført i tilstandsrapporten, men burde være det med karakteren K1.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring vil normalt først ske ved udskiftning af gulvbelægning, hvor der så kan ske tilslutning til gulvafløbet. Udbedring ved genanvendelse af eksisterende fliser skønnes at koste kr. 8.000,- inkl. moms.
Ad 6. Forbedringer:	Der skønnes at være tale om 50 % forbedring, eller en forbedringsværdi på kr. 4.000,- inkl. moms.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7. Rustdannelser på varmerør:	Der var en rusten bøjning på et rør under fjernvarmeunitten.
Ad 7. Konklusion:	Bøjningen bør udskiftes til en ny bøjning.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke anført i tilstandsrapporten men burde være det med karakteren K1.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af rørbøjningen skønnes at koste kr. 500,- inkl. moms
Ad 7. Forbedringer:	Der er tale om en forbedringsværdi på kr. 50 % eller kr. 250,- inkl. moms.
Ad 8. Fugning mgl. mellem sokkelklinker og gerigter i bryggers.	Der mangler fugning mellem sokkelklinker og gerigter i bryggers.
Ad 8. Konklusion:	Fugning er mangelfuld udført mellem sokkelklinker og gerigter.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke anført i tilstandsrapporten, men skønnes også at være af bagatelagtig karakter.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 9. Aftræksventil mangler i bryggers:	Der var ikke aftræk gennem vinduesventil eller ventil i loft eller væg i bryggers.
Ad 9. Konklusion:	Der skal være aftræk til det fri fra hvert beboelsesrum i henhold til bygningsreglement BR 82.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke beskrevet i tilstandsrapporten
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Da der var afproppet hætte i tagrummet over bryggerset kan udbedring ske ved at montere en klapventil i loftet og føre en isoleret aftrækskanal op til hætten. Skønnet udgift kr. 1.000,- inkl. moms
Ad 9. Forbedringer:	Der er ikke tale om en forbedring i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 10. Vandstop mangler på opvaskemaskine:	Vandstop var ikke monteret på tilslutningsslangen under køkkenskabet, men ved visse typer opvaskemaskiner er det indbygget.
Ad 10. Konklusion:	Det kan ikke afgøres, om der mangler et vandstop eller ej.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Ingen, da det ikke umiddelbart kan afgøres om vandstoppet mangler.
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 11. Færdiggørelse af inddækning ved indv. døre:	Der manglede en lodret gerigte bag ved badeværelsesdøren.
Ad 11. Konklusion:	Montering skønnes aldrig at være blevet færdiggjort.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke anført i tilstandsrapporten, men kunne være det med karakteren K0.
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringen skønnes at koste kr. 600,- inkl. moms.
Ad 11. Forbedringer:	Der skønnes at være tale om 50 % forbedring eller en forbedringsværdi på kr. 300,- inkl. moms.
Ad 12. Gangbro er ikke hævet op over isolering:	Gangbroen er ikke hævet over den vandrette loftisolering, men trykker den lidt.
Ad 12. Konklusion:	Der er ikke tale om nogen skade, men om at der er lidt mindre isoleringstykkelse, hvor gangbroen er, hvilket har betydning for energimærkningen.
Ad 12. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten og skal det heller ikke.
Ad 12. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 13. Der er skimmeldannelse på ramme ved loftlem.	Der var skimmeldannelse på den ene side af opkanten ved loftlemmen i bryggerset. Iflg. sælger har der tidligere være en kondenserende tørretumbler i bryggerset, hvorfor der kan have været forhøjet luftfugtighed her, og klager havde nu fornyet gummitætningslisterne ved lemmen. Opkanten var tør ved gennemgangen.
Ad 13. Konklusion:	Det er sandsynligt, at skimmelen skyldes, at der har været en del optrængning og kondensering af damp fra bryggerset.
Ad 13. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke anført i tilstandsrapporten, men undertegnede kan heller ikke afgøre, om skaden først er sket efter indklagedes gennemgang.
Ad 13. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved at afrense rammen med Rodalon eller lignende, hvilket skønnes at koste kr. 100,- inkl. moms.
Ad 13. Forbedringer:	Ingen.
Ad 14. Defekt rist ved aftræk fra tørretumbler:	Risten er revnet og har et par løse lameller.
Ad 14. Konklusion:	Risten skal udskiftes til en ny.
Ad 14. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke anført i tilstandsrapporten, men skaden kan også let være sket efter indklagedes gennemgang.
Ad 14. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af risten skønnes at koste kr. 300, - inkl. moms.
Ad 14. Forbedringer:	Der skønnes at være tale om 50 % forbedring, eller en forbedringsværdi på kr. 150,-.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 15. Bagfald på tagrender generelt:	Der er generelt op til et par cm bagfald på tagrender mod syd, øst, vest og nord, men tagrenderne mangler også rensning overalt.
Ad 15. Konklusion:	Såfremt tagrenderne bliver rensset, vil de formentlig have tilstrækkelig kapacitet til langt de fleste regnskyl, men selv ved korrekt montering vil de løbe over enkelte gange hvert år.
Ad 15. Fejl og forsømmelser:	Det er ikke meningen, at den bygningssagkyndige skal bruge sit vaterpas på at kontrollere tagrender, og såfremt der har været en tør periode inden gennemgangen, kan tagrenderne have været tørre ved besigtigelsen. Undertegnede kan derfor ikke afgøre, om der er sket fejl her.
Ad 15. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved at afmontere den nederste pladerække, flytte rendejernene og rette tagrenderne op. Skønnet udgift kr. 10.000,- inkl. moms.
Ad 15. Forbedringer:	Da tagrenderne er 32 år på hovedhuset og 16 år på tilbygningen skønnes der at være tale om en forbedringsværdi på 50 % eller kr. 5.000,-
Ad 16. Kraftige revnedannelser / løs puds ved terrasse- og vinduesparti i stue:	Der er ikke kraftige revnedannelser i soklen, men mindre svindrevner mod syd og vest, og der var ingen porøs puds.
Ad 16. Konklusion:	Revnerne er opstået umiddelbart efter opførelsen og ganske harmløse
Ad 16. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er delvist beskrevet i tilstandsrapporten under pkt. 1.2: "K1. Enkelte fine revner i sokkelpudsen på sydfacaden".
Ad 16. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 17. Muld og græs er ført op over teglsten ved facade:	Ved bygningens sydøstlige hjørne er muldjordens overside mellem 0,5 og 10 cm under sokkeloverkanten. Der var ingen skade at se.
Ad 17. Konklusion:	Med et mellemstort udhæng og en effektiv tagrende, bør det være tilstrækkeligt at holde jorden ca. 10 cm under den nederste facadesten.
Ad 17. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke omtalt i tilstandsrapporten, men kunne evt. være det med karakteren K1.
Ad 17. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved at fjerne op til 10 cm jord i en 0,5 m bredde fra soklen på det omtalte areal. Skønnet udgift hertil kr. 2.000,- inkl. moms.
Ad 17. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer.
Ad 18. Der er revnedannelser over vinduer i tilbygningen:	Der er fine revner i fuger i stik over tilbygningens vinduer mod vest.
Ad 18. Konklusion:	Revnerne skyldes formentlig, at fugerne ikke har været fyldte overalt i buen, hvorfor der så er sket mindre bevægelser med efterfølgende revner.
Ad 18. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten pkt. 3.1 er det nævnt, at der er revner i spejlet, men ikke i det overliggende murværk, hvilket burde være tilføjet.
Ad 18. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved at udkradse fugerne og fuge dem på ny, hvilket skønnes at koste kr. 1.000,- inkl. moms.
Ad 18. Forbedringer:	Forbedringsværdien skønnes at være 20 % eller kr. 200,-