

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 14024

Besigtigelsesdato:	
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 deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murer- mester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Afløbsforhold, i badeværelse, fra brusekabine. 2. Løse klinker med fugeskader ved låg, på installationskasse for toilet i badeværelse. 3. Afdækningsplade på fyr mangler. F. 4. Manglende afløb fra kælderhals. F. 5. Vindue i værelse er ikke stort nok redningsåbning. 6. Håndlister ved udvendige trin bl.a. til køkkentrappe. F. 7. Manglende gelænder på den indvendige trappe til kælderen, fra repos hvor køkkentrappen starter. F. 8. Fuger under bundkarmen på alle husets vinduer. Delvist F. NB! Mærket F betyder at det er omfattet af fælles-ejet.
Klagers påstand:	Udbedring af klagepunkter.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Frifindelse
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Det var ½-sol, ca. 12⁰C og ingen vind. Det havde ikke regnet i de sidste ca. 7 døgn.
Øvrige forhold:	1) På mødet blev sagens klagepunkter gennemgået og disse blev herefter tilpasset efter K.K. 's ønsker. 2) K.K. kunne oplyse at sagen nu var anmeldt til Ejerskifteforsikringen. Der var kommet svar fra dem, hvilket vedhæftes som bilag 3. Parterne var enige om at dette bilag måtte indgå i sagen. 3) På mødet udleverede B.B., kopi af byggetilladelse for brusekabinen fra Gentofte Kommune af 29/6 1990. Der var enighed om at denne måtte indgå i sagen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Afløbsforhold, i badeværelse, fra brusekabine.	Der er etableret en standard brusebund, ca. 90 x 90 cm, med et lille standard afløb i det ene hjørne og på denne brusebund er der monteret fastsiddende og vurderet tætte samlinger med glasvægge mod væggen samt en glasdør. Der er ikke monteret glaslæber – tætninger - langs gulv og sider på døren. I højre side under brusebunden er anbragt en nem af-tagelig lem til anvendelse for bl.a. inspektion og rensning af den monterede vandlås i plast, hvor afløbet er tilsluttet med en Ø50 mm afløbsrør. Afløbet vurderes at være fremført til kloakken ved toiletet – dette er ikke synligt. K.K. oplyste at de havde fået etableret et køkken på modsatte side af væggen, hvor brusekabinen står, og fra dette har de ført afløb fra køkkenet på. Dette ses på billedet med et T-stykke, der kommer ud af væggen. Dette er udført efter at lejligheden er overtaget. Der er ikke yderligere gulvafløb fra badeværelset. Der er ingen skader registreret. Se billede 2 til 5.
Ad 1. Konklusion:	B.B. udleverede en kopi af byggetilladelsen for udførelsen af brusekabinen af 1990-06-29. Hvis der ses bort fra at indretningen i badeværelset er spejlvendt og at afløbet nu er samlet ved toiletet med følgende kortere vej, vurderes installationen at være inden for gældende regler på udførelsestidspunktet. Der tages ikke stilling til om det nyligt tilkoblede afløb fra køkkenet er lovligt udført. Renseadgangen til vandlåsen er tilgængelig og brusekabinen er tæt således at vandet bliver inde i denne ved anvendelsen vurderes der ikke at være risiko for skader.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes at der ikke er en skade eller umiddelbart risiko for skade ved anvendelsen af brusekabinen. Med baggrund i byggetilladelsen vurderes den at være etableret korrekt og hvis man ved en normal brug og vedligeholdelse af rist i afløb og vandlås samt kontrolinspektion af røret under brusebunden vurderes det at der ikke er risiko for utætheder der kan medføre skader. Der er i Tilstandsrapporten nævnt at afløbet er lille med ringere renselighed. Med baggrund i ovenstående vurderes det at der ikke er sket fejl eller forsømmelser.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter som dd. priser, inkl. moms:	Der er ingen udbedringsudgifter.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser.	Ingen

Ad 1. Eventuelt:	Denne skønsklæring er udarbejdet efter min samvittighed og bedste overbevisning.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Løse klinker med fugeskader ved låg på installationskasse for toilet, i badeværelset.	Mod facaden, i badeværelset, er opbygget en installationskasse for installationerne til toilettet i lette materialer. Det vurderes at det øverste lag fliser er klæbet på en plade, der kan demonteres, hvis der skal foretages en inspektion af cisterne og installationer. Der ses en defekt fuge under rækken af fliser på toppladen ligesom der ses en defekt fuge langs væggene og fliserne på oversiden af pladen. Det antages at fugen disse steder skal fjernes ved en inspektion. Se billede 6 og 7
Ad 2. Konklusion:	Den registrerede defekte fuge er ikke til risiko for skader eller har givet anledning til skader.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Der er ikke en skade eller umiddelbart risiko for skade da området ikke ligger i vådrumszonen eller i nærheden af fugtige eller andre fugtbelastede områder. Den defekte fuge burde have været nævnt i tilstandsrapporten, men der burde også være gjort opmærksom på at den manglende fuge ikke giver anledning til skader eller risiko for skader.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter som dd. priser, inkl. moms:	Udbedring af fuger anslås til kr. 800,-.
Ad 2. Forbedringer:	Nej – vedligeholdelse.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Nej.
Ad 2. Eventuelt:	Denne skønserklæring er udarbejdet efter min samvittighed og bedste overbevisning.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Afdækningsplade på fyr mangler. F.	Det kunne konstateres at toppladen på gasfyret mangler. Fyret er placeret oppe under loftet i kælderen, således at det ikke umiddelbart er muligt at se den manglende plade, uden evt. en lille stigestol. Se billede 8 og 9.
Ad 3. Konklusion:	Pladen mangler, men der ingen skade sket og der er ikke risiko for skade. Afdækningen vurderes som værende uden teknisk funktion for fyret.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Det er fejl/forsømmelse at pladen ikke er nævnt, men samtidig bør det nævnes, at det måske ikke umiddelbart har været muligt at se den manglende topplade.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter som dd. priser, inkl. moms:	Det vurderes at en erstatningsplade vil koste ca. kr. 1.000,-. Da fyret hører til fællesejet vil beløbet udgøre kr. 400,-.
Ad 3. Forbedringer:	Nej.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Nej.
Ad 3. Eventuelt:	Denne skønserklæring er udarbejdet efter min samvittighed og bedste overbevisning.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Manglende afløb fra kælderhals. F.	Der er trin til kælderen, 3½, hvor der ikke var mulighed, plads, til at etablere et normalt afløb. Ved regnvejr vil der være mulighed for at vand kan trænge ind ved døren. Der kunne ikke registreres skader på dør eller andre bygningsdele. Bundstykket i døren var udført i aluminium. Kældergulvet var malet. Der var placeret et GA i kældergulvet ca. 150 cm fra døren. Se billede 10.
Ad 4. Konklusion:	Konstruktionen med trinene til kælderen, uden at etablere et afløb, er en kendt løsning for ejendomme opført på daværende tidspunkt og i denne byggestil uden en egentlig forplads foran døren, til placering af et afløb. Det var kutyme at vandet kunne løbe under kælder-døren og ind i et GA inde i kælderen. Der var ingen skader på konstruktionerne, dør eller karne.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Der er ingen fejl.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter som dd. priser, inkl. moms:	En etablering af afløb foran kælderdøren vil medføre en fjernelse af det nederste trin på trappen samt etablering af et afløb, der skal føres til den nærmeste brønd med sandfang ved huset. I henhold til de gamle kloaktegninger over ejendommen, vurderes det at, der ikke har været et afløb tidligere. Det vurderes at de vil koste ca. kr. 19.000,- at etablere et afløb. Da trappen tilhører fællesejet vil udgiften andrage ca. kr. 7.600,-.
Ad 4. Forbedringer:	100%.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Nej.
Ad 4. Eventuelt:	Denne skønserklæring er udarbejdet efter min samvittighed og bedste overbevisning.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Vindue i værelse er ikke stort nok redningsåbning.	Kvistvinduet er placeret i værelse på 1. salen mod haven. Der er ca. 117 cm fra gulv til overside karm. Vinduet er et vindue med 2 oplukkelige rammer med en fast post i midten. Vindueshullerne er hver 41,5 cm brede og 94 cm høje, hvilket giver en samlet længde af bredden og højden på 135,5 cm. Det vurderes at vinduet er monteret i 1997, dette med baggrund glassets stempling 10/97. Se billede 11.
Ad 5. Konklusion:	Da vinduet er vurderet isat i 1997 og da BR fra 1995 er gældende, hvor kravet til redningsåbninger er, at længden mindst skal være 150 cm. Da længden kun er godt 135 cm har vinduet ikke den lovpligtige redningsåbning på montagetidspunktet, og er derfor ikke lovligt. Samme lovkrav er gældende jf. BR10. Vinduet skal udskiftes med et nyt vindue med samme udformning dog nu med en post der kan demonteres.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Ja, dette burde have været nævnt med et K3, da der kan være personfare.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter som dd. priser, inkl. Moms.	Der vurderes at en udskiftning incl. montage mv. andrager ca. kr. 12.000,-.
Ad 5. Forbedringer:	Nej.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	B.B. erkendte forholdet.
Ad 5. Eventuelt:	Denne skønserklæring er udarbejdet efter min samvittighed og bedste overbevisning.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Håndlister ved udvendig trin bl.a. til køkken-trappe. F.	Der er etableret indgangstrin til køkkentrappen og til kælderen på bagsiden af huset. Disse trin ligger lige ved siden af hinanden og består hver af 3 og 3½ trin hen holdsvis op og ned. Kælderen er en rimelig høj kælder hvor terræn ikke ligger ret langt over gulvniveauet i kælderen. Der ses mange gange at ejendomme af denne årgang og byggemetoder har denne form for trin uden at der er etableret værn, og betegnelsen for adgangen blev kaldt for indgangstrin og ikke trapper. Det kunne ikke ses at der tidligere har været etableret en form for sikring med værn eller andet. Se billede 12 og 13.
Ad 6. Konklusion:	Det vurderes at der umiddelbart ikke er fare for sikkerheden og at der ikke er ændret på de oprindelige konstruktioner omkring disse indgangstrin.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Der er ingen fejl.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter som dd. priser, inkl. moms:	-
Ad 6. Forbedringer:	-
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Nej.
Ad 6. Eventuelt:	Denne skønserklæring er udarbejdet efter min samvittighed og bedste overbevisning.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7. Manglende gelænder på den indvendige trappe til kælderen fra repos hvor køkkentrappen starter. F.	Trappen er en ligeløbstrappe bestående af 6 trin i en bredde på ca. 70 cm, og i døråbning på repos ved køkkendøren til terræn, på ca. 61 cm. Trappen vurderes at være belagt med vinyl på trin og stødtrin og afsluttet med plastforkanter. Se billede 14 og 15.
Ad 7. Konklusion:	Trappen vurderes at være oprindelig. Der etableres ikke gelænder/værn på kældertrapper som denne.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter som dd. priser, inkl. moms:	-
Ad 7. Forbedringer:	-
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Nej.
Ad 7. Eventuelt:	Denne skønserklæring er udarbejdet efter min samvittighed og bedste overbevisning.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 8. Fuger under bundkarme på alle husets vinduer. F.	Husets vinduer i stueplan og på 1. sal blev gennemgået. I stueplan er bagsiden af huset pudset med mørtel hen over sålbænke og op langs vinduernes sider, således at kalfatringsfuger ikke er synlig mere og op til underside på vindueskarmen. Der er ikke tegn på skader på træværket. På forsiden af huset er der ikke fuget under det store vindue. Havedørspartiet på forsiden af huset, her kunne fugen under partiet ikke kontrolleres grundet terrasseopbygningen. Det kunne ikke kontrolleres om vinduer på bagsiden af huset har en drypkant på undersiden af karmen. Der er ikke tegn på skader på træværket. På 1. sal er flere af vinduernes fuger udført korrekt med mørtel. Der er ikke tegn på skader på træværket. Det store 3 fags vindue mod gaden er udført med gummifuge der er lagt/udfyldt mellem skifersålbænken og rammen på vinduet – den eventuelle drypnæse i vinduesrammen er tildækket. Der er ikke tegn på skader på vinduets træværk. På den store kvist med dør mod haven er både skråvinduer og dør fuget med gummefuger. Der er i spidsen på det ene vindue en defekt i hjørnet hvor gummifugen slipper vinduet og er gået i stykker. Øvrige fuger er intakte. Se billede 16-21
Ad 8. Konklusion:	Fugerne på bagsiden af huset i stueplan vurderes ikke at være udført korrekt, men der ikke er tegn på skader eller nærliggende risiko for skader på vinduet. Forholdet er udenfor K.K., og behandles ikke nærmere. På forsiden af huset mangler der en fuger under det store vindue. Det kan ikke vurderes om der er sket skader grundet indtrængende vand. Denne fuger bør etableres, ca. 3 m lang. Forholdet ligger uden for K.K., og behandles ikke nærmere. Fugen under vinduet mod gaden på 1. sal vurderes måske ikke at være udført korrekt, men der ikke er tegn på skader eller nærliggende risiko for skader på vinduet, forholdet er hos K.K. Kvisten mod haven på 1. sal er fuget med gummifuge, fugen på det højre vindue i spidsen i bunden, set indefra, er defekt og bør udbedres. De øvrige fuger vurderes måske ikke at være udført korrekt, men der er ikke tegn på skader eller nærliggende risiko for skader på karmene. De 2 skråvinduers glaslister

	trænger til vedligeholdelse og eftergang. Da der hersker mange teorier om udførelsen af fuger i ældre huse og ved trævinduer, bør man følge leverandørenes vejledninger for montagen. I dette tilfælde er der gamle vinduespartier uden drypkanter, der nye vinduer både med drypkanter og uden. Der kunne ikke konstateres rammer der havde begyndende skader hidrørende fra indtrængende vand etc..
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Ja der er en forsømmelse. Den defekte gummifuge i kvistens ene flunke mod haven bør udskiftes/udbedres. Den manglende fuger under stuevinduet på forsiden af huset i stueplan bør fuges.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter som dd. priser, inkl. moms:	Udbedring af fuger i kvistvindues flunke vurderes til kr. 500,-. Etablering af fuger under stuevindue i stueplan, ca. 3 lbm kr. 500,-. Dette ligger uden for K.K.'s krav.
Ad 8. Forbedringer:	Nej.
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Nej.
Ad 8. Eventuelt:	Denne skønserklæring er udarbejdet efter min samvittighed og bedste overbevisning.