

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 14042

Besigtigelsesdato:	Onsdag, den 17. september 2014, kl. 14:00
Ejendommen:	
Klager:	
Beskikket bygningskyndig:	
Ansvarsforsikringsselskab:	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	<i>Bygning A:</i> 1. Beskadigede eternitskifer-plader 2. Råd og utætheder i kvistkonstruktionen 3. Defekte fuger på skorstenspipe 4. Brændhud ødelagt på facademuren 5. Skadet beton i bunden af kældertrappen 6. Revner i betondæk i stuen på 1. sal <i>Bygning B:</i> 7. Utæthed og svækkelser ved tårnkvist <i>Bygning D:</i> 8. Revner og løst cement i betondæk <i>Bygning E:</i> 9. Revner over porten i nordgavlen <i>Bygning F:</i> 10. Vandhane virker ikke
Klagers påstand:	KL anfører, at forholdene ikke er beskrevet i tilstandsrapporten og søger dækning for omkostningerne til en udbedring af skaderne. Klagepunkt nr. 2 er delvist dækket af ejerskifteforsikringen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Alle forhold afvises
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	20 grader, sol. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Ejendommen er et ældre, nedlagt landbrug. Stuehuset er opført i 1857 og hovedparten af udhusene er mellem 60-100 år gamle. I alt er der knap 2.000 m2 bebyggelse på

	ejendommen. Der vedlægges et luftfoto med en samlet oversigt over litreringen af de enkelte bygninger og placeringen af de påklagede forhold. Oversigtsbilleder vedlægges som foto 1 - 6. Klagesagen har i de første dokumenter indeholdt op mod 50 påklagede forhold. Efter en samtale med KL, der forklarer, at formålet med ordningen har været delvist misforstået, er antallet af klagepunkter reduceret til ca. 15, jf. oversigt fremsendt fra KL den 23.06.2014. På skønsmødet er flere af de nævnte forhold slået sammen , mens andre er aftalt udeladt, idet de vedrører forhold <i>udenfor</i> bygningen eller forhold, der <i>er</i> beskrevet i tilstandsrapporten. Klagesagen er således konkretiseret til 10 forhold, jf. ovenstående liste.
--	--

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	1. Beskadigede eternitskifer-plader
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	På den sydøstlige del af tagfladen på bygning A ses enkelte eternitskiferplader, der er knækket i overlægget samt ca. 12-15 skiferplader, der er gledet ned. Ses som lyse striber på foto 7 - 8. Taget er vurderes ikke at være utæt og der ses ingen følgeskader.
Ad 1. Konklusion:	Forholdet vurderet at have været identisk ved huseftersynet,
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skaden skal noteres med en <i>K1-bemærkning</i> under pkt. <i>1.1 Tagbelægning/rygning</i> i en retvisende tilstandsrapport. Skaden er ikke registreret og tilstandsrapporten er derfor <i>ikke retvisende</i> for forholdet.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Pladerne kan rettes for ca. 3.500 kr, incl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Der er tale om en reparation. Forbedringsværdien sættes til 0 %.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	2. Råd og utætheder i kvistkonstruktionen
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Beklædningen på frontkvisten er en trækonstruktion, afdækket med træ. Se foto 1. Træværket er udtørret og bræddebeklædningen buler ud flere steder. I forbindelse med en udskiftning af døre og vinduer i frontkvisten opdager KL, at den bagvedliggende trækonstruktion er nedbrudt. Skaderne ses først, da dæklisterne omkring den oprindelige dør fjernes. Se foto 9 - 10. Inddækningen mellem træpartiet og altanpladen er utæt. Der trænger vand ind i samlingen og opfugter loftet i stuen. Se foto 11.
Ad 2. Konklusion:	Skaderne <i>på overfladerne</i> kan været konstaterbare ved besigtigelsen. Rådskaderne <i>inde i</i> kvistkonstruktionen kan ikke konstateres uden en destruktiv undersøgelse, hvilket er udenfor omfanget af Huseftersynsordningen. Utætheden <i>under</i> kvistbeklædningen og fugtskaderne på loftet i stuen har næppe kunnet konstateres ved huseftersynet.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Skaderne på kvistbeklædningens overflade er anført med en K2-bemærkning under pkt. 1.7 kviste i tilstandsrapporten. Bemærkningen og vurderingen er korrekt i forhold til de skader, der kunne konstateres. Rapporten er derfor <i>retvisende</i> i beskrivelsen af forholdet.

Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	En reparation vil omfatte en nedtagning af kvistbeklædningen og udskiftning af den bagvedliggende stolpekonstruktion i det omfang, den er rådskadet. Omkostningen skønnes til ca. 40.000 kr, incl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Bræddebeklædningen vurderes at være ca. 40 år. Restværdien sættes til ca. 60 %, jf. levetidstabeller fra Forsikring & Pension, oktober 2001 (SfB (41), almindelig vedligehold, moderat miljø). Forbedringsværdien sættes til 40 %, svarende til ca. 16.000 kr.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 2. Eventuelt:	Forholdet er anmeldt til, og anerkendt af, ejerskifteforsikringen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>3. Defekte fuger på skorstenspibe</i>
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	Skorstenspiben på bygning A ses med defekte mørtelfuger. Se foto 12. Der ses ingen følgeskader eller tegn på fugtindtrængning.
Ad 3. Konklusion:	Forholdene vurderes at være identiske ved huseftersynet.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Skaden skal noteres med en <i>K2-bemærkning</i> under pkt. 1.16 <i>Skorsten</i> i en retvisende tilstandsrapport. Der er intet anført i tilstandsrapporten, der derfor <i>ikke er retvisende</i> i beskrivelsen af skaden.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	De løse fuger vurderes at kunne kradses ud og fuges om for ca. 3.500 kr, incl. moms og udgifter til leje af rygningstiger.
Ad 3. Forbedringer:	Forholdet er en ren reparation. Forbedringsværdien sættes til 0 %.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	4. Brændhud ødelagt på facademuren
Ad 4. Der kunne konstateres følgende:	Teglstenene på facademuren på bygning A ses generelt med afskalninger, lidt løst puds og flere revner. På sydfacaden ses flere teglsten med skader i brændhuden, se foto 13.
Ad 4. Konklusion:	Forholdene vurderes at have været identiske ved huseftersynet.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Skaderne skal noteres med en <i>K2-bemærkning</i> under pkt. 2.1 <i>Facader/gavle</i> i en retvisende tilstandsrapport. Skaderne er noteret i tilstandsrapporten, men retningsangivelsen er forkert: I rapporten er der bemærket, at der er enkelte revner i murværk mod syd, vest og nord, hvilket er korrekt. Det fremgår efterfølgende, at der ses enkelte afskalninger i brændhuden på østfacaden. Dette er ikke korrekt - der skulle have stået sydfacaden. Tilstandsrapporten er således korrekt i vurderingen af skaden, mens den er misvisende i retningsbeskrivelsen for skaden.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Skadede teglsten kan udskiftes for ca. 5.000 kr, incl. moms.
Ad 4. Forbedringer:	Forholdet er en ren reparation. Forbedringsværdien sættes til 0 %.

Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>5. Skadet beton i bunden af kældertrappen</i>
Ad 5. Der kunne konstateres følgende:	I bunden af kælderhalsen, på nordsiden af bygning A, ses et hul i betondækket med en diameter på ca. 6 cm. Se foto 14. I hullet anes kanten af et sammensunket drænrør.
Ad 5. Konklusion:	Forholdene vurderes at være identiske ved huseftersynet.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Skaden skal noteres med en <i>K3-bemærkning</i> under pkt. <i>4.3 Udvendige trapper</i> i en retvisende tilstandsrapport. Skaden er ikke anført og tilstandsrapporten er derfor <i>ikke retvisende</i> i beskrivelsen af forholdet.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Betondækket i bunden af kælderhalsen hakkes op, drænrøret samles og dækket efterstøbes. Udgiften vurderes til ca. 2.000 kr, incl. moms.
Ad 5. Forbedringer:	Forholdet er en ren reparation. Forbedringsværdien sættes til 0 %.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 5. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>6. Revner i betondæk i stuen på 1. sal</i>
Ad 6. Der kunne konstateres følgende:	Etageadskillelsen mellem stuen og 1. sal i bygning A er støbt i beton. I stuen i midtersektionen er gulvet dækket af væg-til-væg-tæppe. Se foto 15. Under tæppet er der mindre revner i betondækket. Se foto 16. Dækket er stabilt og jævnt og der ses ingen følgeskader.
Ad 6. Konklusion:	Forholdene vurderes at have været identiske ved huseftersynet.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Betongulve under væg-til-væg-tæpper er en skjult konstruktion, der normalt ikke er tilgængelige. Skaden kan derfor <i>ikke forventes at fremgå</i> af tilstandsrapporten. Det tilstødende rum (bag døren th. på foto 15 og 16) er et uudnyttet loftrum, dækkende ca. 1/3 af tagetagen. Her er betondækket ikke dækket af tæpper og i rummet ses tilsvarende revner. Revnerne i gulvet i dette rum er noteret med en <i>K1-bemærkning</i> under pkt. 9.1 <i>Etageadskillelser</i> i tilstandsrapporten. Vurderingen er korrekt.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	En reparation vurderes at kunne udføres for ca. 2.500 kr, incl. moms
Ad 6. Forbedringer:	Forholdet er en ren reparation. Forbedringsværdien sættes til 0 %.

Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 6. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	7. Utæthed og svækkelser ved tårnkvist
Ad 7. Der kunne konstateres følgende:	Omkring kippen på bygning B er der etableret en særlig tårnkvist til indlæsning af halm. Se oversigtsfoto 4. Dækket i kvistkonstruktionen er placeret 10 meter over gulvet og kan kun besigtiges på afstand. Skotrenderne og inddækningerne er tydeligt utætte. Træværket er opfugtet og angrebet af hvidskimmelsvamp. Konstruktionen er svækket. Se foto 17 - 18.
Ad 7. Konklusion:	Forholdene vurderes at have været identiske ved huseftersynet.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Skaden er noteret med en <i>K3-bemærkning</i> under pkt. 1.3 <i>Skotrender/inddækninger</i> i tilstandsrapporten. Skaden er korrekt vurderet og beskrivelsen dækkende. Tilstandsrapporten er retvisende i beskrivelsen af forholdet.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	KL oplyser, at have modtaget et overslag på reparation af skaden på ca. 65.000 kr. Et mere realistisk niveau skønnes til ca. 100.000 kr, incl. stillads og leje af lift.
Ad 7. Forbedringer:	Forholdet er en ren reparation. Forbedringsværdien sættes til 0 %.

Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 7. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	8. Revner og løst cement i betondæk
Ad 8. Der kunne konstateres følgende:	I et område på ca. 15 m², i den sydlige del af bygning D, er betondækket i etageadskillelsen revnet og svagt gyngende. Dækket er et ståltegl-dæk, udstøbt med buede hvælve af teglsten, der holdes i spænd mellem jernprofiler. Jernkonstruktionen har mindre tæring, antageligt pga. ammoniakdampe fra det tidligere dyrehold i stalden. På undersiden af dækket ses mindre revner og tæring ved jernprofilet. Se foto 19 - 20. Etageadskillelsen er stabil og der ses ingen følgeskader.
Ad 8. Konklusion:	Forholdene vurderes at have været identiske ved huseftersynet.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Skaden må tilskrives sædvanligt slid og vedligeholdelsesstanden er normal. Forholdet er af mindre betydning og påvirker ikke bygningens brug eller værdi særlig meget. Sådanne forhold skader skal ikke fremgå af tilstandsrapporten, jf. de generelle bemærkninger på rapportens side 3. Forholdet er ikke anført i tilstandsrapporten, hvilket er acceptabelt. Der foreligger ingen fejl.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	-
Ad 8. Forbedringer:	-

Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 8. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	9. Revner over porten i nordgavlen
Ad 9. Der kunne konstateres følgende:	Nordgavlen på bygning E er muret op som hulmur uden dilatationsfuger. Muren har en bredde på 20,27 meter og en højde i kippen på 6,70 meter. I muren er der indbygget en portåbning på ca. 5,00 (b) gange 3,65 (h) meter. Overliggeren er støbt i beton. Over overliggeren ses indvendigt revner i bagmuren, helt til taget. Udvendigt ses revner omkring overliggeren samt lodrette i selve falsen på portåbningen. Se foto 21 - 23. Revnerne skyldes enten termiske bevægelser i den store murflade, eller - og mere sandsynligt - stormskader, efter forplantninger af bevægelser i tagkonstruktionen.
Ad 9. Konklusion:	Ejendommen er synet i september 2013 og det kan ikke udelukkes, at revnerne er opstået i forbindelse med én af de efterfølgende - og særdeles kraftige - efterårsstorme, <i>Allan</i> i oktober eller <i>Bodil</i> i december 2013. Det er derfor usikkert om revnerne har været synlige ved huseftersynet.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Skaden skal bemærkes med en <i>K3-bemærkning</i> under pkt. 2.1 <i>Facader/gavle</i> i en retvisende tilstandsrapport. Forholdet er ikke anført, men da det er usikkert om det har kunnet konstateres, kan rapporten ikke siges at være misvisende.

Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	En reparation skønnes at kunne udføres for ca. 50.000 kr, incl. moms og stillads.
Ad 9. Forbedringer:	Forholdet er en ren reparation. Forbedringsværdien sættes til 0 %.
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 9. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>10. Vandhane virker ikke</i>
Ad 10. Der kunne konstateres følgende:	Vandhanen i drivhuset, bygning F, virker ikke. Se foto 24. Der ses ingen tæring på rør eller andre tegn på skader, der indikerer en defekt.
Ad 10. Konklusion:	Forholdene vurderes at have været identiske ved huseftersynet.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	VVS-installationers funktion er ikke omfattet af Huseftersynsordningen, jf. de generelle retningslinjer, der er gengivet på rapportens side 3. Forholdet er ikke anført i tilstandsrapporten, hvilket er acceptabelt. Der foreligger ingen fejl.
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	-
Ad 10. Forbedringer:	-
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 10. Eventuelt:	Ingen bemærkninger