

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 14050

Besigtigelsesdato:	05.08.2014
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningssagkyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab:	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag:	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Fortrappe har malingsafskalling på brystning og der er revner i sokkel ved fortrappe. Kældertrappe har afslået beton. 2. Der er revne i sokkel mod øst og ved terrasse. Jernbetonbjælke i kælderskakt har rust på undersiden. 3. 2 ventilationsriste er malet over, og 1 kan ikke åbnes. 4. Terrassebrædder er for tæt på vinduer og terrassedør, og der er råd i kældervindue mod øst. 5. Der er ingen ventilation i soveværelsesvindue fra 2008. 6. Der er mosbegrøning på tag og mindre lunger. 7. Udhængsbrædder har råd i ender og rustne søm. 8. Aftræk fra emhætte slutter i isolering og taghætte er rustet væk. 9. Der er borebiller i tagkonstruktion. 10. Loftisolering ligger stedvist dårligt. 11. Der er for dårlig udluftning af tagrum. 12. Der er skrukke klinker i toilet i stueetage og i kælderbadeværelse. Fuge mangler under kælderdoor. 13. Fald mangler mod gulvafløb i kælder. 14. Der er kun 40 mm afløbsrør i gulvafløb ved badekar. 15. Der er ingen udluftning i kælderbad. 16. Køkkengulvudførelse er tvivlsom. 17. Der er skimmel flere steder på kældervægge. 18. Der er rust på rør i toilet. 19. Der er ikke adgang til koldtvandsventil i kælder. 20. Dør i toilet binder. 21. Der er rustne rendejern, nogle er rustet over.
Klagers påstand:	Forholdene fremgår ikke af tilstandsrapporten, men burde være nævnt der.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB nævnte, at han ikke har kunnet få lov at genbesigtige forholdene og derfor ikke har haft mulighed for at kommentere de anførte punkter.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Letskyet, 25 °C.
Øvrige forhold:	Efter gennemgangen frafaldt klager ovennævnte pkt. 7, 16, 20 og 21, hvorfor disse ikke behandles yderligere.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Fortrappe har malings-afskalling på brystning og der er revner i sokkel ved for-trappe. Kældertrappe har afslået beton:	Der er mindre malings- og pudsafskalninger på brystningsmur ved fortrappen samt mindre revner i trappesokkel. Ved kældertrappen er der mindre afskalninger på et par trin.
Ad 1. Konklusion:	Der er mindre skader ved de 2 trapper, som svarer til almindelig vedligeholdelse på dem med en alder på 63 år.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der under pkt. 4.3 anført med karakteren K2: "Afskalninger ses på mur/betonflader og trin i fortrappe/kældertrappe. Hertil ses revner i trappefladerne og vangeoverkant". Forholdet må således betragtes som tilstrækkeligt beskrevet.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved afrensning og pudsning/ støbning samt maling af brystningsvæggen. Skønnet udgift kr. 5.000,- inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Da pudsen er ud over sin gennemsnitlige levetid, er der 100 % forbedring på den, mens der skønnes at være 50 % forbedring på malingen, eller i alt en forbedring på kr. 4.250,- inkl. moms.
Ad 2. Der er revne i sokkel mod øst og ved terrasse. Jernbetonbjælke i kælderskakt har rust på undersiden:	Der er revne i sokkel mod øst under kældervindue samt revne i sokkel mod syd under kældervindue. Der er mindre rustudfældning på undersiden af jernbetonbjælke i kælderskakt.
Ad 2. Konklusion:	Revnerne er ældre sætningsrevner, som skønnes at være i ro. Rustudtrækket på undersiden af jernbetonbjælken skønnes at være fra bindetråd eller evt. en bøjle og altså ikke fra hovedarmeringen.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der under pkt. 4.2 anført med karakteren K1: "Der er mindre revner på soklen, alle facader. Revner ses i terrassesokkelfront". Altså er revnerne beskrevet, mens den rustne armering ikke er.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved afrensning, injicering og pudsning af soklen. Ved bjælken foretages der afrensning, rustbeskyttelse og pudsning. Skønnet udgift kr. 6.000,-.
Ad 2. Forbedringer:	Der er 100 % forbedring på revnerne, og 50 % på bjælken eller i alt en forbedring på kr. 5.000,- inkl. moms.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. 2 ventilationsriste er malet over, og 1 kan ikke åbnes:	Ristene er tilsyneladende ikke i brug, idet de 2 går ind over/ er i niveau med det nedhængte loft over kældertrappen og 1 er ud for etagedækket mellem stueetagen og kælderen. De 2 faste riste er nærmest oversprøjtet med puds.
Ad 3. Konklusion:	Ristene skønnes ikke at være i brug og burde fjernes, da der ikke er indvendige ventiler/afkast disse steder.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten, men burde være det, evt. med karakteren K1.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Fjernelse af ristene og retablering af muren med udmuring, pudsning og maling skønnes at koste kr. 3.000,- inkl. moms.
Ad 3. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedring i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 4. Terrassebrædder er for tæt på vinduer og terrassedør, og der er råd i kældervindue mod øst:	Terrassebrædder er i niveau med karmunderkant ved kældervindue mod øst og med karmoverkant ved terrassedør mod vest, hvor der også kommer vand ind ved gulvet. Endvidere går brædderne tæt ind til konstruktionerne her. Der er dog ikke tale om en tæt konstruktion, og ved kældervinduet mod øst skønnes der ingen problemer at være med at lede vandet væk. Kældervindue mod øst har ikke råd, men er vindridset forneden.
Ad 4. Konklusion:	Ved terrassedøren bør fugen under dørtrinnet eftergås og det inderste bræt bør erstattes af en drænrende i rustfrit stål ud for døren.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Terrasseopbygningen er ikke omtalt i tilstandsrapporten, men fugtskaden ved gulvet indvendigt har måske heller ikke været synlig. Den udvendige højde/placering af det inderste bræt burde dog være nævnt med karakteren K3. Under pkt. 3.2 er anført: "Mørning ses i flere glaslister/ trædele i vinduer", hvilket dækker kældervinduet.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af fuge under terrassedør og indbygning af ny udvendig drænrende skønnes at koste kr. 2.500,-.
Ad 4. Forbedringer:	Da bygningsdelene er forholdsvis nye er der ikke tale om forbedring i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Der er ingen ventilation i soveværelsesvindue fra 2008.	Vinduet er ikke udført med ventilationsåbninger, men huset er fra 1951 og har ikke gennemgået renoveringer, som kræver myndighedsgodkendelse.
Ad 5. Konklusion:	Der var ikke krav om ventilationsåbninger i boligers opholdsrum i 1951.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Der er ikke anført nogen bemærkninger i tilstandsrapporten, men det skal der heller ikke, så der er ingen fejl eller forsømmelser her.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der kan evt. udføres en ventilationsventil i ydervæggen. Skønnet udgift kr. 1.500,- inkl. moms.
Ad 5. Forbedringer:	Der er tale om 100 % forbedring i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 6. Der er mosbegrøning på tag og mindre lunke:	Der er stedvis mos-/algebegrøning på taget, og tagfladen har ubetydelige ujævnheder mod syd. I tagrummet er der en del fugtskjolder på lægterne.
Ad 6. Konklusion:	Taget er med fiberarmeret skiferbelægning, er fra 1951 og skønnes ud nogen efterbehandling/afrensning. Tagbelægningen er ældre end den skønnede levetid på 50 år, og bør udskiftes inden for 5 - 10 år.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der under bygningsbeskrivelse anført at "taget kan forventes at holde mellem 5 og 10 år" og under bygningens tilstand pkt. 1.1 er der med karakteren K1 anført: "Taget ses ældet. Taget ses med begyndende alge-mosvækst". Beskrivelsen er nogenlunde dækkende, men det burde anføres at "taget kan forventes at holde i højst 5 år", og fugtskjolderne på lægterne burde anføres evt. med karakteren UN.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af tagbelægningen skønnes at koste kr. 100.000,- inkl. moms og stillads.
Ad 6. Forbedringer:	Da taget er ud over sin normale levetid er der tale om 90% forbedring eller en forbedringsværdi på kr. 90.000,-

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 8. Aftræk fra emhætte slutter i isolering og taghætte er rustet væk.	Aftrækskanal mangler i tagrum, og der er et åbent hul i tagbelægningen, hvor den tidligere taghætte har siddet.
Ad 8. Konklusion:	Der er risiko for opfugtning af tagrummet fra emhætteafkastet samt risiko for fugtindtrængning fra hullet i tagbelægningen.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke anført i tilstandsrapporten men burde være det med karakteren K3.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring med ny taghætte og isoleret aftrækskanal skønnes at koste kr. 1.500,- inkl. moms
Ad 8. Forbedringer:	Der skønnes at være tale om 90% forbedring af taghætten og 50% forbedring af kanalen, eller i alt en forbedring på kr. 1.150,- inkl. moms.
Ad 9. Der er borebiller i tagkonstruktion:	Der er mindre områder med borebilleskader i spærerne, men konstruktionerne skønnes ikke svækkede.
Ad 9. Konklusion:	Det er ikke usædvanligt med mindre borebilleangreb i 63 år gamle spær, men det kan ikke vurderes, hvor stor en del af angrebene, der stadig er aktive.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke anført i tilstandsrapporten, men kunne evt. anføres med karakteren K1.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Behandlingen med skadedyrsbekæmpelse skønnes at koste kr. 5.500,- inkl. moms.
Ad 9. Forbedringer:	Der er ikke tale om nogen forbedring i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 10. Loftisolering ligger stedvist dårligt:	Der er stedvist rodet i loftisoleringen, og nogle steder mangler isolering at blive lagt på plads
Ad 10. Konklusion:	Isoleringen bør lægges på plads, for at undgå kuldebroer og sikre mindst muligt varmetab.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten, men burde være det med karakteren K1.
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Oprettningen og tilbagelægningen af isoleringen skønnes at koste kr. 750,- inkl. moms.
Ad 10. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 11. Der er for dårlig udluftning af tagrum:	Der er kun udluftning via 4 stk. Ø75 mm rør i gavlene, og der kunne ses fugtskjolder på mange lægter i tagrummet.
Ad 11. Konklusion:	Tagrum bør udluftes via åbninger til det fri med et areal svarende til 1/500 af det bebyggede areal eller ca. 1440 cm ² , og da der kun er ca. 200 cm ² , er det naturligvis alt for lidt.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er omtalt i tilstandsrapportens pkt. 1.11 med karakteren K2: "Aktuelt ses tæt muring ved udhæng. Der ses manglende udluftning af tagrummet – der ses lidt tidligere fugt med skimmel på lægterne / trædelene". Altså er forholdet beskrevet, men karakteren burde hæves til K3, da der er risiko for skade på andre bygningsdele.
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Etablering af 5 mm brede luftspalter via udhænget og op over isoleringen skønnes at koste kr. 5.000,- inkl. moms.
Ad 11. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til tilsvarende intakte konstruktioner.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 12. Der er skrukke klinker i toilet i stueetage og i kælderbadeværelse. Fuge mangler under kælderdoor:	Ca. halvdelen af klinkerne i toilettet er ikke fuldklæbet, og i kælderbadeværelse var der 3, som ikke var fuldklæbet uden for brusenichen. Ved badeværelsesdøren i kælderen var der ingen synlig fuge under fodtrinnet, men da der kun var 2 mm sprække mellem gulvet og fodtrinnet kan der være en dybereliggende fuge her, som ikke visuelt er konstaterbar.
Ad 12. Konklusion:	Der var ingen revnede klinker, men ved belastning af klinkerne risikerer man, at de revner / går itu.
Ad 12. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er forholdet ikke anført, men burde være det med karakteren K2.
Ad 12. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring ved optagning af de ikke fuldklæbede klinker, afrensning og korrekt fastklæbning af dem samt fugning, skønnes at koste kr. 4.000,- inkl. moms.
Ad 12. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedring i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 13. Fald mangler mod gulvafløb i kælder:	Brusenichen er forsænket, men med lidt bagfald ud mod kanten. Såfremt afløbet fungerer, vil vandet dog ikke kunne løbe ud på gulvet uden for nichen. Det andet gulvafløb i kælderen er placeret ved badekarret, og det er der fald imod.
Ad 13. Konklusion:	Gulvet i brusenichen bør ændres, så der overalt er fald mod gulvafløbet.
Ad 13. Fejl og forsømmelser:	Det manglende fald er ikke omtalt i tilstandsrapporten, men burde være det med karakteren K1 eller K2.
Ad 13. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved at optage gulvklinker og gulvafløb, tilpasse betondækket samt nedlægge fugtspærre, gulvafløb og klinker korrekt. Skønnede udgifter kr. 8.000,- inkl. moms.
Ad 13. Forbedringer:	Da badeværelset skønnes at være under 10 gammelt, er der skønsmæssig kun 10% forbedring eller kr. 800,- i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 14. Der er kun 40 mm afløbsrør i gulvafløb ved badekar:	Der er kun 40 mm sideafløb fra gulvafløbet, hvor afløbet fra badekarret tilgår.
Ad 14. Konklusion:	Der er sandsynligt, at vandet står op fra gulvafløbet, når ventilen i badekarret åbnes for at tømme det, da tilledningen sker fra et lodret monteret Ø 40 mm rør og afledningskapaciteten gennem et næsten vandret Ø40 mm rør er betydeligt mindre.
Ad 14. Fejl og forsømmelser:	Gulvafløbet er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Da det ikke er tilladt at anvende mindre end Ø75 mm rør i jord, burde gulvafløbet være fejlkarakteriseret med karakteren K3.
Ad 14. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Hvorvidt rørføringen fra gulvafløbet er større end Ø40 mm vides ikke, hvorfor evt. udgift til rørudskiftning ikke er prissat, men udskiftning af gulvafløbet skønnes at koste kr. 7.000,- inkl. moms.
Ad 14. Forbedringer:	Forbedringsværdien kan sættes til 10% eller kr. 700,-.
Ad 15. Der er ingen udluftning i kælderbad:	Ud over vinduer, som kan åbnes, er der ingen rumaftræk i kælderbadeværelse.
Ad 15. Konklusion:	Der bør være særskilt aftræksventil fra badeværelser.
Ad 15. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der under pkt. 1.3 anført med karakteren K2: "Toiletaftræk mangler (2 stk.)". Skaden er altså anført, men det forkerte sted, idet den i stedet burde være anført under pkt. 6.7 Rumaftræk.
Ad 15. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Montering af aftræksventil i kælderbadeværelse skønnes at koste kr. 2.000,- inkl. moms.
Ad 15. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedring i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 17. Der er skimmel flere steder på kældervægge:	Der er skimmel på kælderydervæg under trappen og bag kommode i mellemgangen samt fugtskjolder på kælderydervæg i mellemgang og nordøstlig kælderrum. Der blev målt op til 27 % fugt ved fugtskjolderne. Kældervæggene er generelt påmonteret forsatsvægge, bortset fra området ved kældertrappen.
Ad 17. Konklusion:	Der er skimmel på kældervæggen i trapperummet og risiko for det generelt i kælderen, med de høje fugtighedsmålinger.
Ad 17. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er skaden ikke anført under Registrering af bygningens tilstand, men sælger har under pkt. 5.3 anført: "Tendens til periodevis lidt fugt på kældervæg nedenfor trappe, aktuelt tørt". Parterne var enige om, at kælderen formentlig har været nymalet ved gennemgangen, men den af sælgeren oplyste passus burde have givet BB anledning til en bemærkning i skadesbeskrivelsen og til at tage fugtmålinger flere steder. Især også da der i den tidligere tilstandsrapport fra 2006 er anført under 2.1: " Enkelte saltudblomstringer og afskallet puds fra fugtindrængen".
Ad 17. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved at demontere forsatsvæggene og afrense kældervæggene for skimmel og løs puds samt efterreparere og male dem. (Området mod nord ud for fortrappen skønnes ikke at have behov for dette arbejde) Derefter foretages udvendig omfangsdræn ved kældergulv, kældervæggene påføres en udvendig fugtspærre, og der slutes af med en udvendig polystyrolisolering under terræn. Skønnet udgift kr. 110.000,- inkl. moms.
Ad 17. Forbedringer:	Da der ikke var krav om fugtisolering af kældre i 1951, må den udvendige fugtisolering betragtes som en forbedring, mens den indvendige udbedring ikke er nogen forbedring. Derved fås en forbedring på kr. 75.000,- inkl. moms svarende til 68%.
Ad 17. Eventuelt:	Kælderen er ikke anført som boligareal i BBR og vil ikke kunne godkendes til dette p.g.a. manglende vægside over terræn og manglende redningsåbninger m.v.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 18. Der er rust på rør i toilet:	Der er rust på en stålrørsbøjning til vandforsyning i toilettet.
Ad 18. Konklusion:	Røret har formentlig ikke været galvaniseret og er derfor korroderet.
Ad 18. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke beskrevet i tilstandsrapporten, hvilket den burde være med karakteren K1.
Ad 18. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af rørbøjningen skønnes at koste kr. 200,- inkl. moms.
Ad 18. Forbedringer:	Da installationen skønnes at være udført efter 1986, p.g.a. delvis anvendelse af plastrør, skønnes der at være 50 % forbedring eller en forbedringsværdi på kr. 100,-.
Ad 19. Der er ikke adgang til koldtvandsventil i kælder:	Der var ingen hovedafspærringsventil at se ved vandstikket i kælderen, men den er iflg klager anbragt bag forsatspladen.
Ad 19. Konklusion:	I tilfælde af skader på vandinstallationer er det ikke umiddelbart muligt at lukke for vandstikket.
Ad 19. Fejl og forsømmelser:	Ingen. I henhold til huseftersynsordningen har den bygningssagkyndige ingen ansvar for VVS-installationers funktion.
Ad 19. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der saves hul i forsatspladen, så ventilen frilægges. Skønnet udgift kr. 100,- inkl. moms
Ad 18. Forbedringer:	Ingen i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.