

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 14054

Besigtigelse d.	25. juni 2014.
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 anføres i hvilken relation de deltager) (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud) :	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

1. Utæt hovedtrappe.
2. Utæt kokslem.
3. Utæt rør.
4. Utæt brønd.
5. Forkert dræn.
6. Skævt tag.
7. Sætningsskader.
8. Råd i udvendigt træværk.
9. Nedslidte fugninger ved døre.
10. Defekt kældervindue.
11. Forkert konstruerede nedløbsrør/tagrender.
12. Fejl i faldstamme under køkkenvask.
13. Defekt udendørs el-installation.
14. Råd om håndvask i bad i stueetage.
15. Store revner i stuegulvplanker.
16. Frithængende el-ledninger fra loftslem.
17. Løs stikkontakt i stue.
18. Revne i plastplader over terrasse.
19. Skimmelsvamp i kælder.
20. Fejl i placering af skel.
21. Forkert indvendig maling i kælder.
22. Revner i badeværelsesfliser i kælderbad.
23. Væggene hælder.
24. Defekt udendørs vandhane.
25. Defekt mikrobølgeovn.

Af hensyn til overskueligheden er klagepunkterne samlet i bygningsdele:

0 Diverse.

5. Hjemmelavet dræn.
13. Defekt udendørs el-installation.
16. Frithængende el-ledning ved loftslem.
17. Løs stikkontakt i stue.
20. Hæk mod øst fejlplaceret.
24. Defekt udendørs vandkane.
25. Defekt mikrobølgeovn.

1. Tagkonstruktion.

18. Revner i plasttagplader over terrasse.
8. Råd i udvendigt træværk på hus.
8. Ødelagt tag på udhus. (Udgår).
11. Forkert konstrueret/manglende tagnedløb.
6. Skævt tag.

2. Ydervægge.

7. Sætningsskade og huller på gavle og ved døre.

	3. Døre og vinduer. 10. Defekt kældervindue. 9. Nedslidte fugninger ved døre. 4. Fundamenter/ sokler. 1. Utæt hovedtrappe. 7. Revner i sokkel og fundament. 5. Kælder. 2. Utæt kokslem til kælder. 19. Skimmel i kælder. 21. Forkert indvendig maling i kælder. 4. Utæt brønd. 6. Bad. Toilet, bryggers. 14. Råd omkring håndvask. 22. Revner i badeværelsesfliser i kælder. 7. Gulvkonstruktion. 15. Store revner i stuegulvplanker. 8. Indervægge. 23. Væggene hælder/ skiller fra gulv. 11. VVS-installationer. 3. Utæt rør, vand på gulv i kælder. 12. Forkert konstrueret faldstamme under køkkenvask.
Klagers påstand:	Udbedring af skader. Anslået 1,5 mio.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der er ingen forklaringer.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol/ letskyet. + 20°C
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 0. Diverse.	5, 13, 16, 17, 20, 24, 25 Klagepunkterne udgår, da tilstandsrapporter ifølge Huseftersynsordningen ikke skal beskrive installationer uden for soklen, f.eks. dræn, elinstallationer, forhold vedrørende matrikulære skel, og hårde hvidevarer samt funktion af vandhaner.
Ad. 1, Tagkonstruktion.	18. Foto 2 og foto 3. Lille revnedannelse i enderne af 2 plasttagplader. 8. Foto 4, 5 og 6. Flere vindskeder er fugtskadede. Der er begyndende nedbrydning. 11. Foto 7 og 8. Manglende overgangsstykke ved tagnedløbet ved terrassen. Manglende endebunde og manglende nedløb fra tag over garderoberum. 6. Foto 9. Tagryggen over stuen har en synlig nedbøjning på ca. 15 cm. Det oprindelige tag var et tagpaptag på bræddeunderlag. Der er senere monteret bølgeeternitplader type B7 med tagpaptaget som undertag. B7-pladerne kom på markedet i slutningen af 1960'erne. Alderen på tagpladerne skønnes til ca. 40 år. Indvendigt er der i stuen monteret nedsænket loft, hvorfor det ikke kan vurderes, om nedbøjningen har været synlig i stuen. Det skønnes dog, at nedbøjningen har været synlig i stueloftet, samt at det er årsagen til, at der er udført forsænket loft.
Ad 1. Konklusion:	18. Revnedannelserne er små. Der skønnes ingen risiko for gennemsvivning og følgeskade på andre bygningsdele. Revnerne har mest kosmetisk betydning. 8. Årsagen til fugtskaderne på vindskederne er, at der ikke er udført inddækning mellem tagplader og vindskeder, samt at yderste bølge på tagpladerne har hældning mod vindskederne. I forbindelse med udskiftning af vindskeder og dækbrædder skal der udføres inddækninger langs vindskederne.

	11. Tagnedløb og tagrender skal bringes i forskriftsmæssig stand. 6. Det skønnes, at den oprindelige tagkonstruktion er for svagt dimensioneret, samt at en del af nedbøjningen har været til stede, da nye bølgeeternitplader blev monteret. Bølgeeternitpladernes vægt har øget nedbøjningen. Som tidligere nævnt skønnes tagpladernes alder til ca. 40 år. Taget har i løbet af disse år stået for storme og snelast, uden at konstruktionen er brudt sammen. Det vil kræve en ingeniørmæssig beregning for at få fastslået, hvor tæt konstruktionen er på brudgrænsen. På den sikre side skønnes det nødvendigt at forstærke tagkonstruktionen over opholdsstuen.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	18. Revnedannelserne i tagpladerne er små og uden konstruktiv betydning. Der er intet grundlag for at fastslå, om revnerne var til stede ved besigtigelsen 12. november 2012. Der skønnes derfor ingen fejl og forsømmelser forbundet med dette klagepunkt. 8. I tilstandsrapporten er anført: <i>"der er lidt råd i træ og vindskeder mod nord."</i>. Skaderne kan have udviklet sig siden 12. nov. 2012. Der skønnes ingen fejl eller forsømmelser forbundet med dette klagepunkt. 11. Manglerne ved tagnedløbet og tagrenderne skønnes at have været visuelt konstaterbare 12. nov 2012. Det er en fejl, at manglerne ikke er medtaget i tilstandsrapporten. Manglerne burde have været medtaget med karakteren K2. 6. Det er en fejl, at nedbøjningen ved tagryggen ikke er medtaget i tilstandsrapporten. Fejlen burde have været medtaget med karakteren K1 eller UN.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	18. Udskiftning af 2 stk plast-tagplader: Kr. 1.500,-. 8. Udskiftning af vindskeder samt udførelse af inddækning: Kr. 25.000,-. 11. Udbedring af tagnedløb og tagrende: Kr. 1.000,-. 6. Forstærkning af 63 m2 tagkonstruktion: Kr. 235.000,-.
Ad1. Forbedringer:	18. Ingen forbedringer. 8. Forbedringen skønnes til 60% svarende til kr. 15.000,- 6. Forbedringen skønnes til 60 % svarende til kr.

	141.000,-
Ad 2. Ydervægge.	7. Foto 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16. I de murede ydervægge er der mange, små revnedannelser, huller i fuger og fugeudfald. .
Ad. 2, Konklusion	7. Revnerne skønnes at være gamle sætnings- og bevægelsesrevner, opstået få år efter husets opførelse. Revnerne skønnes at være i ro og uden konstruktiv betydning. Hullerne i muren skønnes at skyldes angreb af murbier. Omfanget er meget begrænset. Fugeudfaldet er "tidens tand". Omfanget er ikke stort. Udbedringen er almindelig vedligeholdelse.
Ad. 2, Fejl og forsømmelser.	BB har under 'Ydervægge' anført: <i>K1. Partielt mindre fugeudfald på sydvæg til lille depotrum som ligger mod NØ hjørne. Der ses spor af gamle insekthuller i mørtelfugerne.</i> <i>K2. Mursten skubbet ud over vindue mod vest. Note: Kan evt. skyldes tæring i indmuret jernprofil, som evt. vokser med rustudviklingen..</i> <i>K1. Der er enkelte smårevner i murværket bl.a. til venstre for hoveddøren ved tagnedløb. Revne i fuge ved rulleskiftet.</i> Det er skønsmandens vurdering, at huset – bortset fra almindelig vedligeholdelse af fuger – ikke adskiller sig negativt i forhold til tilsvarende huse af samme alder. Det er endvidere skønsmandens vurdering, at fugeudfaldet kan have udviklet sig i perioden siden tilstandsrapporten blev udfærdiget. På denne baggrund skønnes der ingen fejl eller forsømmelser forbundet med dette klagepunkt.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms.	Omfugning af murværket samt sikring af revner med indmuret armeringsjern. 120 m2 facademur: kr. 80.000
Ad. 2. Forbedringer.	Forbedringen skønnes til 80% svarende til kr. 64.000,-.
Ad. 3, Døre og vinduer	10. Foto 17.

	Et lille kældervindue, der tjener som ventilation af kælderen, kan ikke åbnes, antageligt på grund af tilmaling. 9. Foto 18, 19, 20, 21. Ved flere døre og vinduer er fugningen udtørret/ mangelfuld.
Ad. 3. Konklusion.	10. Vinduet tjener ikke sit formål (ventilation). 9. Den mangelfulde fugning øger risikoen for indtrængende fugt og følgeskader.
Ad 3. Fejl og forsømmelser.	10. Ved huseftersynet skal der alene udføres stikprøver. Det kan ikke bebrejdes BB, at vinduet ikke er forsøgt åbnet. 9. Den mangelfulde fugning burde være medtaget med karakteren K3. Det er en fejl, at BB ikke har medtaget det i tilstandsrapporten.
Ad. 3. Overslag over udbedringsomkostninger incl. moms.	10. Udtagning af vindue, tilpasning af åbnefunktionen. Genindsætning af vindue: Kr. 1.500,-. 9. Gennemgang og udbedring af fuger: Kr. 2.000,-.
Ad. 3. Forbedringer.	10. Der skønnes ingen forbedringer forbundet med tilpasning af vinduet 9. Der skønnes ingen forbedringer forbundet med fugeudbedringen.
Ad. 4. Fundamenter/ sokler.	1. Foto 22, 23, 24. Ved hovedtrappen er der løst og afskallet puds på trinforkanter og på trappevange. I kælderen ses fugtspor på kældervæggen under hovedtrappen. 7. Foto 25. Ved indvendig hushjørne mod NV og mod den overdækkede terrasse er der revnedannelse i soklen og op i murhjørnet. Revner er på det sted, hvor forhuset med fuld kælder er stødt sammen med værelsesfløjen uden kælder.
Ad. 4. Konklusion.	1. For sikring mod indtrængende fugt skønnes det nødvendigt at afmontere klinkerne på de 3 trin, udbedring af betonoverflader, etablering af

	fugtmembran, genmontering af klinker. 7. Revnen ved soklen og det indvendige hushjørne skønnes at være en gammel sætningsrevne som følge af, at kælderdelene er dybere funderet end værelsesfløjen. Revnedannelsen skønnes at være opstået kort efter husets opførelse. Revnedannelsen skønnes i ro og uden konstruktiv betydning.
Ad 4. Fejl og forsømmelser.	1. Pudsskaderne ved hovedtrappen kan være udviklet siden 01.12.2012. Det kan ikke afgøres, om de synlige fugtstriber i kælderen har været synlige på dette tidspunkt. Skaden er anerkendt af ejerskifteforsikringen jf. bilag 9 og 11. På denne baggrund vurderes, at BB ikke har begået fejl og forsømmelse vedrørende dette klagepunkt. 7. Revnedannelsen ved sammensætning af bygninger med og uden kælder er sædvanligt forekommende. Der er tale om en skade som hovedsagelig er af kosmetisk betydning. Revnen burde være medtaget med karakteren K1.
Ad. 4. Overslag over udbedringsomkostninger incl. moms.	1. Der foreligger et tilbud fra murermester på udbedring af hovedtrappen (Bilag 7) samt anerkendelse af erstatning fra ejerskifteforsikringen på i alt kr. 36.937,50 (Bilag 11). Hertil kommer selvriskoen kr. 5.000,- 7. Fugning af revnedannelsen kr. 1.500,-
Ad. 4. Forbedringer	1, 7. Der er ingen forbedringer forbundet med udbedringen af klagepunkter 1 og 7.
Ad. 5. Kælder/ krybekælder.	2. Foto 26. En tidligere kokslem er dækket med jord. I kælderen ses kraftige tegn på, at kokslemmen ikke er tæt. 19. Foto 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33. Ved kældervæggene er der områder med afskallede vægge og med pudsafskalninger. Der kun målt let forhøjet fugt. 21. Det er oplyst, at der er anvendt en forkert indvendig maling af kældervæggene. Malingen er efter det oplyste ikke diffusionsåben.

	4. Det fremgår af bilag 6, at der ved hushjørne mod SØ er en utæt brønd. Dette fremgår tillige af sælgeroplysningerne.
Ad. 5. Konklusion.	2. Kokslemmen tjener intet formål. Det skønnes muligt at tætnen den. 19. Afskalningerne og let skimmel har et sådant omfang, at en istandsættelse af overfladerne er påkrævet. For sikring på sigt vil løsningen være at etablere udvendigt dræn og udvendig varmeisolering. 21. Det kræver en nærmere analyse for at få fastslået malingstypen. Hvis der er tale om en diffusionstæt maling skal alle overflader på kælderydervægge afrensnes og udtørres før ny diffusionsåben maling udføres. 4. Den utætte brønd har givetvis medvirket til skaderne i kælderen. Brønden skal skiftes.
Ad. 5 Fejl og forsømmelser.	2. Fugtskaderne ved den utætte kokslem skønnes at have været erkendtbare på tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten. Det er en fejl, at den ikke er medtaget. Den burde være medtaget med karakteren K3. 19. Forhøjet fugt i kældre er normalt for bygninger af denne årgang og med dette byggesæt. På opførelsestidspunktet var der ingen krav om, at kældre skulle fugtsikres. Omfanget af afskalninger er givetvis øget siden udførelse af tilstandsrapporten, men dele skønnes at have været synlige. Det er en fejl, at skaderne ikke er medtaget. Fejlen burde være medtaget med karakter K1. 21. Da det kræver en nærmere analyse af malingstypen for at få fastslået, om malerbehandlingen er forkert, er det ikke fejl eller forsømmelse, at dette forhold ikke er nævnt. 4. Bygningsdele uden for fundamentet er ikke omfattet af Huseftersynsordningen. Af sælgeroplysningerne fremgår imidlertid, at der er en utæt brønd. Utæthederne kan give skade på bygningen. Det er en fejl, at denne skadesrisiko ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Den burde være

	medtaget med karakter K3.
Ad. 5 Overslag over udbedringsomkostninger incl. moms.	2. Sikring af kokslemmens tæthed - kr. 6.000,-. 19. Istandsættelse af kældervægge kr. 70.000,- Udførelse af udvendigt dræn og vægisolering. Kr 210.000,- 21. Maling af kældervægge. Kr. 20.000,- 4. Udskiftning af brønd kr. 15.000,-
Ad. 5. Forbedringer.	2. Der skønnes ingen forbedringer ved tætning af kokslem, 19. Der skønnes ingen forbedringer ved istandsættelse af kældervægge. Forbedring ved dræn og isolering - 100 % 21. Forbedring ved maling af kældervægge 70 % svarende til kr. 14.000,-. 4. Der skønnes ingen forbedringer forbundet med udskiftning af brønd.
Ad. 6 Bad, toilet og bryggers	14. Foto 34. Ved bad i stueetagen er bordpladen ved håndvasken udført i træ. En utæt fugning af håndvasken har ifølge KK medført begyndende råddannelse. Ved eftersynet var der ingen synlige tegn på skader. 22. Foto 35, 36. Ved badeværelset i kælderen er der revnede vægfliser ved vinduet.
Ad. 6 Konklusion.	14. Det er uheldigt med en bordplade af træ, hvor der er indbygget en håndvask. 22. Skaden på fliserne er mest af kosmetisk karakter.
Ad. 6. Fejl og forsømmelser.	14. Det er ikke muligt at konstatere, om der på tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten har været synlige tegn på skader. Der skønnes derfor ingen fejl forbundet med dette klagepunkt. 22. Det er en fejl, at skaderne på vægfliserne ikke er medtaget i tilstandsrapporten. Det burde være medtaget med karakteren K1.

Ad. 6 Overslag over udbedringsomkostninger incl. moms.	14. Udskiftning til uorganisk bordplade kr. 4.000,-. 22. Udskiftning af revnede vægfliser kr. 3.000,-.
Ad 6. Forbedringer	14. Forbedringen ved udskiftning af bordplade skønnes til 60% svarende til kr. 2.400,-. 22. Der skønnes ingen forbedringer forbundet med udskiftning af revnede vægfliser.
Ad. 7. Gulvkonstruktion	15. Foto 37, 38, 39, 40. Stuegulvet har kraftige revner i samlingerne.
Ad. 7. Konklusion.	15. Revnedannelserne hænger sammen med fugt- og temperaturbevægelser. Revnedannelserne vil variere hen over året. Revnerne vil være størst om vinteren, hvor luftfugtigheden er lav. Revnerne vil være mindst i juli/ august, hvor luftfugtigheden er høj.
Ad. 7. Fejl og forsømmelser.	15. BB har beskrevet revnedannelser i gulvbædder i opholdsstuen. De beskrevne revnedannelser er mindre, end det, der nu kan ses. Da skadestypen er beskrevet, skønnes der ingen fejl eller forsømmelser forbundet med dette klagepunkt.
Ad. 7. Overslag over udbedringsomkostninger incl. moms.	15. Udskiftning af 32,5 m2 stuegulv: Kr. 40.000,-.
Ad 7. Forbedringer	15. Forbedringen ved udskiftning af stuegulvet skønnes til 60% svarende til kr. 24.000,-.
Ad. 8 Indervægge.	23. Foto 41. Udbedring har fundet sted. Klagepunktet udgår.
Ad. 11. VVS-installationer.	3. Utæt rør, vand på gulv i kælder. Det kan ikke afgøres, om denne skade var synlig da tilstandsrapporten blev udfærdiget. Klagepunktet udgår. 12. Foto 42 Afløbet under køkkenvasken er udført uautoriseret og med klæbede samlinger.
Ad. 11. Konklusion.	12. Afløbet er ikke forskriftsmæssigt udført. Det giver

	risiko for følgeskade i køkkenskabet.
Ad. 11. Fejl og forsømmelse.	12. Det er en fejl, at den uautoriserede samling ikke er medtaget i tilstandsrapporten. Skadekarakteren skulle være K3.
Ad. 11. Overslag over udbedringsomkostninger incl. moms.	12. Udbedring af afløb under køkkenvasken skønnes til kr. 1.000,-.
Ad. 11.	12. Der skønnes ingen forbedringer forbundet med istandsættelse af afløbet.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet forlig.
Ad1. Eventuelt	Ingen bemærkninger