

SKØNSERKLÆRING

Besigtigelsesdato:	2014-10-29 – onsdag.
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. Vinduer på 1. sal, er med råd i bundlister og glaslister er for korte og sidder ikke fast, primært mod syd. 2. 2 vinduer mod syd, 1. sal over indgang/repos, er skruet fast og med forsatsruder i matteret plexiglas, der kan dannes fugt imellem glas og plexiglas. 3. Afstanden mellem tag og vinduer mod syd er for lille, tagdækningen er med dampbuler, inddækningerne er dårlige ved kanter og fastgørelse på kanter mv. 4. Fliser med mindre vedhæftning og løse fuger i badeværelse på 1. sal, på væg. 5. Rist på gulvafløb passer ikke til karmen, i badeværelse på 1. sal. 6. Skjolder på vægge og revner i stueplan under de 2 faste vinduer i mellemgang.
Klagers påstand:	Krav om betaling af selvrisiko, og eller udbedringsomkostninger.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Ingen fejl eller forsømmelser.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Let vind 2-4 m/s, temperatur ca. 12 ⁰ C, sol med få skyer.
Øvrige forhold:	K.K. havde ingen teknisk hjælp ved købet og ejendomsmægleren skulle have oplyst at huset var i "tip-top stand". B.B. har ingen billeder fra gennemgangen. K.K. oplyste at sælger havde oplyst at taget var nyt fra 2010, også oplyst i TR, men der blev ikke givet dokumentation. K.K. og B.B. oplyste at huset ikke var nymalet, men stod vel vedligeholdt både ved udarbejdelsen af TR og ved indflytningen 2010-11-01. Købt 2010-07-01, klage juli 2014-10-29. Der er tilbud fra ejerskifteforsikringen på dækning af taget med følgeskader og tilbud fra villaforsikringen på tilsagn og tilbud på vinduerne.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Vinduer på 1. sal, er med råd i bundlister og glaslister er for korte og sidder ikke fast, primært mod syd.	Vinduer vendende mod syd på 1. sal set fra taget, er generelt med nedbrudt træ i bunden af disse. Nedbrydningen er meget kraftig på enkelte vindueselementer og lidt mindre på andre, men generelt er der nedbrydning på alle elementerne. Glaslisterne er generelt for korte – ca. 10 mm – i begge ender af hvert vindue. Dette er gældende for alle vinduer der er besigtiget. Nedbrydningen af vinduesrammerne medfører at glaslisterne sidder meget løst eller at enkelte er faldet af. Alle vinduer har været overmalet. Foto 2-6
Ad 1. Konklusion:	Opmærksomheden henledes på tidsforløbet, TR er udarbejdet 2010-07-01. der har været indflytning 2010-11-01 og herefter er der fremsendt nærværende klage(r). Vindueselementerne er i en stand så de vurderes til udskiftning grundet tilstanden. Det vurderes at elementerne ved gennemgangen af B.B. generelt så vedligeholdte ud, dog må der have været enkelte elementer der på daværende tidspunkt burde have givet indikationer om en begyndende nedbrydning under malingen. Ved en undersøgelse vurderes det at der nok ville have vist sig at være flere elementer der var med skader herunder også på de øvrige vindueselementer i huset.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Da B.B. ikke har angivet noget i TR, og da det vurderes at der har været mulighed for at registrere skader på flere af vindueselementerne er der sket forsømmelse i registreringen.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter som dd. priser, inkl. moms:	Det vurderes at der skal ske udskiftninger og udbedringer af vindueselementerne på både syd og nordsiden af huset. Der bør foretages en nøjere gennemgang af alle vinduesfag for en afdækning af omfang af de nødvendige udbedringer, der økonomisk skal holdes op mod en udskiftning af alle vinduerne. Der er her vurderet ud fra at alle 15 vinduer bør udskiftes, og der estimeres med en pris på kr. 5.500,- pr stk., i alt kr. 82.500,- inklusiv moms. Hertil estimeres et forbrug af stillads til ca. kr. 15.000,- inklusiv moms. K.K.'s bygningsforsikring har godkendt skaderne og dækker dem, jf bilag.
Ad 1. Forbedringer:	En udskiftning af vinduerne vurderes at være en forbedring på ca. 80 %, grundet de gamle vinduers alder som er vurderet til at være fra husets oprindelse.

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Nej.
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. 2 vinduer mod syd, 1. sal over indgang/repos, er skruet fast og med forsatsruder i matteret plexiglas, der kan dannes fugt imellem glas og plexiglas.	De 2 nævnte vinduesfag har termoruder der har været til at åbne. Vinduerne er fastgjorte så de umiddelbart ikke kan åbnes. Der er i hvert vindue, indvendigt, monteret matterede plexiglasruder, muligvis for at skærme for indsigt. Disse vurderes at være monteret med plastvridere, således at de nemt kan aftages. Der var ved besigtigelsen ikke fugt at registrere. Foto 7-9.
Ad 2. Konklusion:	Der kan muligvis dannes fugt mellem termoruden og plexiglasruden, f.eks. i kolde perioder, men da plast-ruderne er nemme at nedtage for rengøring mv., burde det ikke give anledning til problemer. En fastgørelse af vinduerne giver umiddelbart ingen problemer for vinduerne. Der skal naturligvis foretages løbende vedligeholdelse ved f.eks. aftørninger mellem ruden og termoglasset. K.K. oplyste ved gennemgangen at sælger havde oplyst at de vare opsat grundet indkik udefra.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes at der ikke er begået nogen forsømmelse ved ikke at oplyse om dette forhold.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter som dd. priser, inkl. moms:	Ingen.
Ad 2. Forbedringer:	Ingen
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. Afstanden mellem tag og vinduer mod syd er for lille, tagdækningen er med dampbuler, inddækningerne er dårlige ved kanter og fastgørelse på kanter mv.	Huset er beliggende i en rækkehusbebyggelse, hvor der er spring mellem de enkelte etager i husene og også mellem de enkelte huse, både grundet terræn men også grundet ekstra isoleringer, vurderes det. Der er en del buler – faste – og enkelte dampbuler på tagfladen. Der kan registreres enkelte lunger på taget hvor der står vand. De udførte inddækninger langs facader og under vinduer samt på afslutninger på betonkantbjælke på øvre tag mod nord har nogle mangler. Nedre tagflade. Tagpappen når ikke op under inddækningen på murstensmuren mod nabo mod vest, og der er også steder under vinduerne hvor tagpappen ikke kommer helt op under inddækningen. Inddækningerne i zink er ældre end tagpappen. Der er udført 2 sæt inddækninger under vinduerne, og afstanden mellem vinduernes underkant og tagoverfladen er kun mellem 10 og 13 cm. Øvre tagflade. Der svejst pap uden på den store ventilationshættes zinkinddækning, dvs. der ikke er udført en inddækning af hætten efter det nye pap er pålagt, der er ikke oplyst om utætheder. Det vurderes at der er svejst pap på facadens betonopkant, her er tagpappen flere steder blevet sprødt, buler, der er revner og pappen har nogle steder sluppet underlaget ud mod kanten. Se foto 5, 10 – 18.
Ad 3. Konklusion:	Opmærksomheden henledes på tidsforløbet, TR er udarbejdet 2010-07-01. Der har været indflytning 2010-11-01 og herefter er der fremsendt nærværende klager. Da tagpappen er oplyst udlagt i 2010, må dette lige være udført før TR er udarbejdet. Alle zinkinddækninger vurderes at være af ældre dato. Nedre tagflade. Der er udførelsesfejl der vurderes at have været synlige ved udarbejdelsen af TR. Tagpappen er mod vest på murstensvæggen ikke afsluttet under inddækningen og hjørnesamlingen er ikke udført korrekt og tæt. Der er steder under vinduerne hvor tagpappen kun lige dækkes af zinkinddækningen, og er åben ned bag ved inde under – desværre uden mulighed for at fotografere det. Det er vanskeligt at sige om ujævnhederne i tagpap-

	overfladen, på daværende tidspunkt, har været lige så ujævne med buler etc. som de er nu, da pappen lige har været lagt på. Men det vurderes at der må have været ujævnheder/buler i en vis udstrækning. De 2 inddækninger under vinduerne vurderes at være udført på et tidligere tidspunkt til den gamle tagdækning. Der er ikke i henhold til den vejledning der anvendes dd. den afstand der skal være mellem tagflade, inddækninger og vinduer mv., men dette er ingen fejl, da huset er bygget med disse højder hvilket man gjorde da huset blev opført. Det er derimod ikke en optimal løsning at have 2 inddækninger der ligger lige op af hinanden, dette giver et dobbelt vedligehold, idet begge inddækninger skal efterses. Det vurderes at der tidligere kan have været anvendt en gummidugsløsning, Derbigum eller EPDM, og det vides ikke om denne dug eventuelt stadig ligger under tagpappen ej heller vides om der er anvendt en underpap, der er fæstet til taget under overpappen. Inddækninger mv. er ikke udført i et godt håndværksmæssigt og i henhold til TOR's vejledning. Øvre tagflade. Afslutningerne af tagpappen mod den nordlige og vestlige facade er ikke udført med god håndværksmæssig skik og i henhold til TOR's vejledning. Taget har som den nedre tagflade også buler og dampbuler. Det vurderes at der kan være utætheder, grundet de løse tagpapkanten på betonafdækningen, der kan give vandindtrængen ved specielle vindretninger og kraftig blæst. Ved at sammenligne med de øvrige tagflader på de andre huset i bebyggelsen, antages det at der ikke er foretaget en ekstraisolering af taget, ligesom det antages der umiddelbart ikke er opsat nye inddækninger da tagpappen er udlagt, men at det er de oprindelige inddækninger der er genanvendt uden at være taget af.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes at følgende forhold burde have været nævnt af B.B. i TR. Nedre tagflade. De dårlige inddækninger mellem tagpap og zinkinddækninger, både under vinduer som på murstens facaden, dårlige zinksamlinger i hjørner. Øvre tagflade Forkert inddækning om tagventilator. Dårlig afslutning af tagpap på facadeopkant mod nord og vest. Generelt Grundet tidspunktet for udlæggelsen af tagpappen og udarbejdelsen af TR vurderer skønsmanden at det ikke med sikkerhed kan afgøres om de øvrige ujævn-

	heder/buler mv. har kunnet registreres.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter som dd. priser, inkl. moms:	Udbedring af de nævnte skader/fejl der er nævnt ovenfor, vurderes til at kunne afhjulpes for estimeret kr. 18.500,- inklusiv moms.. Her skulle der udskiftes ca. 12 lbm zinkinddækninger, på nedre tagflade og der skulle oplægges ca. 14 lbm zinkinddækninger på øvre tagflade på facade-kantbjælken samt svejses et stykke pap fra inddækningen til taget. Endelig skulle der sættes en korrekt inddækning på ventilationshætten. K.K.'s ejerskifteforsikring har godkendt tagskaden og dækker den, jf. bilag. 1.
Ad 3. Forbedringer:	For ovenstående prissætning – nej, kun fejlretning.
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. Fliser med mindre vedhæftning og løse fuger i badeværelse på 1. sal, på væg.	Ved besigtigelsen af fliserne over badekarrets langside vurderes det at der var 3 rækker á 15 fliser med dårlig vedhæftning til underlaget. Fugningen mellem badekarret og fliserne var udført med fast fuge og denne var revnet. Under blandingsbatteriet, over badekarret, var den udførte lukning mangelfuld og med et hul, hvor vand kan trænge ind i vægkonstruktionen. Blandingsbatteri til brusenichen, str. ca. 55 x 60 cm, var demonteret og rørene var afproppede. Har ikke været brugt siden indflytning oplyste K.K. Den lodrette fuge mellem fliser og dørkarm var revnet – fast fuge. Der var fast fuge mellem dørtrin og lodret kant til badeværelsesgulvet – der var en mindre revne mellem dørtrin og opkant. Opkanten var ca. 28 mm høj. Fald på gulvet fra dørtrin til gulvafløbet var på mere end 30 mm. Se foto 19 – 20 og 23-24.
Ad 4. Konklusion:	Opmærksomheden henledes på tidsforløbet, TR er udarbejdet 2010-07-01. Der var indflytning 2010-11-01 og herefter er der fremsendt nærværende klager. Det vurderes at vedhæftningen af fliserne over badekarret, den faste revnede fuge ved badekarret samt den manglende tætning bag blandingsbatteriet kan have udviklet sig i de forløbne år, men at skaderne var der ved besigtigelsen og derfor burde have været registreret. Den lodrette revne mellem dørindfatning og vægfliser samt revnen mellem dørtrin og opkant på gulvet ikke skønnes at give risiko for skader, og det kan heller ikke med sikkerhed vides om revnerne var der ved udarbejdelsen af TR.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Der er sket en forsømmelse ved den manglende registrering af fliserne med dårlig vedhæftning, revnet fuge langs badekarret samt den manglende lukning ved blandingsbatteriet.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter som dd. priser, inkl. moms:	Udskiftning af ca. 45 fliser med gummifuge langs badekarret og lukning af hul ved blandingsbatteriet vurderes til kr. 3.500,- inklusiv moms.
Ad 4. Forbedringer:	Nej

Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Nej.
Ad 4. Eventuelt:	Denne skønsklæring er udarbejdet efter min samvittighed og bedste overbevisning.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Rist på gulvafløb passer ikke til karmen, i badeværelse på 1. sal.	Risten på gulvafløbet på badeværelset på 1. sal kunne ikke komme på plads i karmen, der er støbt ned i gulvet, grundet genanvendelsen af tragten fra det gamle gulvafløb. Se foto 21-22.
Ad 5. Konklusion:	Der er lagt nyt klinkegulv ud oven på det gamle uden at der er etableret et nyt gulvafløb. Der er, som der står i TR pos 9.4, registreret en betonkant i gulvafløvet. Efterfølgende har man forsøgt at genanvende den beskyttelses tragt, der har været anvendt til at føre vandet fra sideindløb ned i selve det gamle gulvafløb, men den er for stor til at komme gennem den nye rist's karm og på den måde kan risten ikke komme ned på plads.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er registreret og tragten burde have været nævnt men det vurderes som bagatelagtigt. Tragten kan fjernes.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter som dd. priser, inkl. moms:	Ingen
Ad 5. Forbedringer:	Ingen
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Nej
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. Skjolder på vægge og revner i stueplan under de 2 faste vinduer i mellemgang.	Det kunne registreres at der var skjolder på loft og vægge samt indfatninger ved døre, der havde været vandpåvirket., i begge sider af gangen. Området ligger lige neden under de i ad 3 beskrevne inddækninger, hvor tagpappen ikke er dækket af zink, således at vand kan trænge ned bag tagpappen og ind i tagkonstruktionen. Se foto 25 – 27.
Ad 6. Konklusion:	Det vurderes at disse vandskader er følgeskader efter vandindtrængen fra det nedre tag, grundet de dårlige tagpapafslutninger og manglende samlinger mellem tagpappen og de gamle zinkinddækninger. K.K. oplyste ved besigtigelsen at De først for ca. 4 mdr. siden registrerede at der kom vand ind, idet der lå vand på gulvet
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Da disse skader er følgeskader for ad 3, tages der ikke stilling til forsømmelsen her.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter som dd. priser, inkl. moms:	Udbedringsomkostningen er vurderet til en smule snedkerarbejde og noget malerarbejde i det berørte område til kr. 1.500,- inklusiv moms.
Ad 6. Forbedringer:	Nej.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Nej.
Ad 6. Eventuelt:	Denne skønserklæring er udarbejdet efter min samvittighed og bedste overbevisning.