

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 14151

Besigtigelsesdato:	Mandag den 2. februar 2015 kl. 10:00
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 murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

- Ad. 1. Terrænbelægning har fald mod bygningen.
- Ad. 2. Manglende isolering om aftræksrør fra baderum.
- Ad. 3. Aftræksrør fra bad og bryggers i kælder er ikke ført gennem tag.
- Ad. 4. Manglende fugleklodser ved tagfod.
- Ad. 5. Fugtaftegninger på bærende rem.
- Ad. 6. Revnede fuger i murværk over vinduer.
- Ad. 7. Fundamentet har flere revnedannelser og afskalninger.
- Ad. 8. Skader på lyskasser.
- Ad. 9. Malerafskalning på vægge ved udvendig kældertrappe.
- Ad. 10. Gelænder omkring kældertrappe er ikke udført med forsvarlig afskærmning.
- Ad. 11. Udbedring af forhold vedrørende kælder.

Skønsmandens erklæring

Klagers påstand:	K.K. har anmeldt skaderne til ejerskifteforsikringen, som har påtaget sig at klage over tilstandsrapporten udarbejdet af B.B. K.K.'s forsikringsselskab mener ikke at B.B.'s tilstandsrapport viser husets rette tilstand og henviser til en tidligere tilstandsrapport for ejendommen udarbejdet få måneder forinden, hvor der er medtaget flere skader, som ikke er overført til tilstandsrapporten udarbejdet af B.B. K.K.'s ejerskifte forsikringsselskab har gennemgået ejendommen og mener at klagepunkterne Ad.1 til Ad. 11 burde have været medtaget i tilstandsrapporten. K.K. har anmeldt skaderne til ejerskifteforsikringen, som vil dække skaderne Ad. 3,4,6,7,8,9,10,11. Kravet er dækning af selvrisiko på kr. 5.000,- pr skade, svarende til 8 x kr. 5.000,- = kr. 40.000. - K.K.'s krav for Ad. 1,2,5 er at få manglerne udbedret eller et beløb udbetalt for selv at kunne udbedre skaderne.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	B.B. havde dagen før sendt afbud pr. mail og deltog ikke i syn- og skønsforretningen. Klagepunkterne Ad. 1 til Ad. 11 blev som kvittering for mail sendt til B.B. for eventuel kommentarer. Der er ikke modtaget kommentarer til klagepunkterne.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sne på taget og delvist på terræn Overskyet og let snevejr.
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad. 1. Terrænbelægning har fald mod bygningen.	Ejendommen er en 1-plans villa med fuld kælder opført i 1980. Foto nr. 1. Udvendig terræn og ejendommens adgangsvej mod vest falder mod ejendommens vestgavl og nordside Der er udført belægningssten på adgangsvej og ejendommens nordside, samt på parkeringsplads ved nordgavl. Belægningen på ejendommens nordside er sporkørt, hvori der er vandansamlinger og der er ikke tilstrækkeligt fald mod terrænafløb anbragt i carport. Ved vestgavl er der udført en 5 meter bred belagt parkeringsplads, som er afsluttet med plantebed langs husfacaden. Der kan registreres at belægningen og haveanlægget har et kraftigt fald mod vestgavlen. Foto nr. 2.
Ad 1. Konklusion:	Det skønnes at terrænfaldet mod huset og den sporkørte belægning har været tilstede ved B.B.'s besigtigelse af ejendommen. Det skønnes ligeledes at den manglende terrænfald bort fra ejendommen har været en medvirkende årsag til den konstaterede opfugtning af kælderydervægge mod vest og nord.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl at den manglende terrænfald bort fra huset ikke er beskrevet i tilstandsrapporten og karaktersat til K3.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring: Terrænforholdet ændres rundt omkring huset, således at overfladevand kan løbe væk fra huset og der etableres nødvendige afløbsbrønde, for bortledning af overfladevand. Det skønnes at eksisterende belægningssten kan genanvendes. Udbedringsomkostningerne skønnes til kr. 50.500. –
Ad 1. Forbedringer:	Forbedringen skønnes til 20%
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 1. Eventuelt:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 2. Manglende isolering om aftræksrør fra baderum.	Nederste del af aftræksrør i tagrum er isoleret, men isoleringen mangler på øverste del ved taghætte. Foto nr. 3
Ad 2. Konklusion:	Det skønnes at ovennævnte forhold var tilstede ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten den 30-11-2012.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl at forholdet ikke er beskrevet i tilstandsrapporten og karaktersat til K1 med en tilhørende Note: Har karakteren K 1, da der ikke kan registreres følgeskader på grund af den manglende isolering.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger ved efterisolering ved taghætte skønnes til kr. 400. -
Ad 2. Forbedringer:	Ingen, da der kun er tale om reparation og udbedring af oversete forhold.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 3. Aftræksrør fra bad og bryggers i kælder er ikke ført gennem tag.	Aftræksrørene fra bad og bryggers i kælder er ført op i hulmur og afsluttet i loftrum ved tagfod. Der mangler taghætter og tilslutninger hertil fra begge aftræksrør. I tagrum ved aftræk fra badeværelse kan der konstateres fugtmarkeringer på underside tagplader, lægter og spær og lægterne har begyndende mørkfarvning af fugt. Foto nr. 4 Ved aftræk fra bryggers kan der konstateres kraftig opfugtning i spær og lægter og stedvis kraftig mørkfarvning af spær og lægter. I området ved aftræk kan der i tagrummet konstateres tøjstøv / fibre, som skønnes at stamme fra tørretumbler, der er tilkoblet aftræksventilen i kælderen. Foto nr. 5.
Ad 3. Konklusion:	Det skønnes at de begyndende fugtmarkeringer i tagrum fra kælder aftræksrørene (foto nr. 4) har været tilstede ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten den 30-11-2012. Den kraftige opfugtning og tøjstøv ved aftræk fra bryggers skønnes at være af nyere dato og skønnes ikke at have været tilstede ved besigtigelsen.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Fugtmarkeringerne i tagrummet samt det utilstrækkelige antal taghætter/ aftræksrør burde have været beskrevet i tilstandsrapporten. Det er skønsmandens vurdering, at det er en fejl, at de manglende taghætter fra ventilationen i badeværelse og bryggers i kælder ikke er beskrevet og karaktersat til K3 og med en note om mulige følgeskader.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger for montering af 2 stk. taghætter skønnes til kr. 2800.-
Ad 3. Forbedringer:	Ingen, da der kun er tale om reparation og udbedring af oversete forhold.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 4. Manglende fugleklodser ved tagfod.	Ved tagfod, under nederste tagplade kan der konstateres, at der mangler fugleklodser flere steder og andre steder har fugleklodserne utilstrækkelig størrelse. Foto nr. 6.
Ad 4. Konklusion:	Det skønnes at ovennævnte forhold var tilstede ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten den 30-11-2012, da skaderne er omtalt i en tidligere tilstandsrapport fra den 02-08 -2012.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl at de manglende fugleklodser ikke er nævnt i tilstandsrapporten og karaktersat til K1.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostningerne ved udskiftning / montering af nye fugleklodser skønnes til kr. 5.700. -
Ad 4. Forbedringer:	Forbedringen skønnes til 20%
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 4. Eventuelt:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 5. Fugtaftegninger på bærende rem.	Udhænget på ejendommens langsgående facaderne er opbygget som en lukket konstruktion, hvori tagrenden er indbygget På nord- og syd facade kan der på den gennemgående murrem konstateres lodretgående fugtmarkeringer. Der kan ikke umiddelbart konstateres skader i murværk og vinduer som følge af fugtindtrængningen. Foto nr. 7.
Ad 5. Konklusion:	Fugtmarkeringerne skønnes at fremkomme som følge af overløb fra tagrende ved en kraftig regnbyge eller ved en eventuel manglende rensning eller som følge af fygesne, som kan komme ind i udhængskonstruktionen. Fugtmarkeringerne har ikke medført skader på andre bygningsdele og skønnes at kunne opstå lejlighedsvis som følge af ovenstående. Det skønnes at fugtmarkeringerne ikke har været umiddelbart synlige.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Ingen. Det er skønsmandens vurdering at murremmene har været forholdsvis nymalede og fugtmarkeringerne ikke har været umiddelbart synlige ved B.B.'s besigtigelse den 30-11-2012.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger ved ny maling vurderes til kr. 1.000.-
Ad 5. Forbedringer:	Ingen, da der kun er tale om reparation.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 5. Eventuelt:	Ingen

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad. 6. Revnede fuger i murværk over vinduer.	Der er en fin revnedannelser ved murfuge over vinduesoverligger ved værelse på sydfacade, ved 2 vinduer på nordgavl samt ved 2 vinduer på nordfacaden. Vinduesoverliggerne på nordfacade mod vestgavl har en mindre nedbøjning, som skønnes at være fra ejendommens opførelsestid. Foto nr. 8
Ad 6. Konklusion:	Det skønnes at ovennævnte forhold var tilstede ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten den 30-11-2012. Skaderne burde være beskrevet i tilstandsrapporten under et selvstændigt punkt. B.B. har i tilstandsrapporten beskrevet følgende under punkt 2.1. Facader/gavle: <i>- I facademuren mod nord er der en meget fin revne i studs- og liggefuger nærmest det udadgående hjørne mod vest.</i> Ovenstående er karaktersat til K1. <i>- I facademuren mod syd er der en revne i studs- og liggefuger og med lidt udfald af mørtel fra en enkelt studsfuge fra tagremmen og ned til vinduet fra værelset.</i> Ovenstående er karaktersat til K1. Ovenstående beskriver ikke de konstaterede revnedannelser ved de murede overligger.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl at revnedannelserne ved vinduesoverliggerne ikke er beskrevet i tilstandsrapporten og karaktersat til K1, med en tilhørende note, som f.eks kunne være: Karakteren K1 er givet, da revnen er beskyttet af tagudhænget.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Reparation og udskiftning af murfuge. Udbedringsomkostningerne skønnes til kr. 6.300, –
Ad 6. Forbedringer:	Ingen, da der kun er tale om reparation og udbedring af oversete forhold.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 6. Eventuelt:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 7. Fundamentet har flere revnedannelser og afskalninger.	I kælderydervæggene kan der konstateres flere revnedannelser. På nordfacaden under vindue til badeværelse, på vestgavl ved NV hjørne, på begge sider af lyskassen, samt på sydfacaden under vinduer i østenden. Der er pudsafskalning ved gavl hjørne mod SØ. Foto nr. 9
Ad 7. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering, at revnerne har været tilstede ved B.B.'s besigtigelse den 30-11-2012. Revnerne vestgavl er beskrevet i tilstandsrapporten. I tilstandsrapporten mangler der beskrivelse af revnerne på nord- og sydfacaderne, samt pudsnedfaldet ved SØ hjørne, der kan være en videreudvikling af pudsrevner samme sted.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes at B.B. har beskrevet revnerne på vestgavlen korrekt, men mangler beskrivelse af øvrige revner på nord- og sydfacaderne.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger vurderes til kr. 500.-
Ad 7. Forbedringer:	Ingen.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 7. Eventuelt:	Ingen

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad. 8. Skader på lyskasser.	Lyskassen mod nord har vandretgående revnedannelser og fugen mellem lyskasse og sokkel har en fin revnedannelse. Lyskassen mod vest har vandret- og lodretgående revnedannelser. Lyskasserne mod syd har stedvis malingafskalninger og enkelte pudsafskalninger. Foto nr.10.
Ad 8. Konklusion:	Det er skønsmandens vurdering, at revnerne har været tilstede ved B.B.'s besigtigelse den 30-11-2012. I tilstandsrapporten fra 30-11-2012 er der beskrevet følgende under pkt. 4.4. Udvendige lyskasser.: <i>I kanten på lyskasser foran kældervinduet i kælderyder-væggen mod nord er der et par enkelte revner.</i> Ovennævnte har fået karakteren K1. B.B. mangler at beskrive at revnedannelserne også gælder for lyskassen mod vest.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Revnedannelserne i lyskassen mod nord skønnes at være korrekt beskrevet. Det er en fejl at revnedannelserne i lyskassen mod vest ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. Det er skønsmandens vurdering at lyskasserne har været forholdsvis nymalede og maling- og pudsafskalningerne i lyskassen mod syd ikke har været tilstede ved B.B.'s besigtigelse den 30-11-2012.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger til reparation af revnerne vurderes til kr. 750.- for lyskassen mod vest.
Ad 8. Forbedringer:	Ingen, da der kun er tale om reparation.
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 8. Eventuelt:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 9. Malerafskalning i vægge ved udvendig kældertrappe.	Væggene omkring kældertrappe har flere steder afskalninger i malingslaget, især på nederste del ved kælderdoor. Foto nr. 11
Ad 9. Konklusion:	Det er oplyst at kælderskakten var nymalet ved B.B.'s besigtigelse og der er som følge heraf ikke registreret skader ved malerbehandlingen.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes at B.B. ikke har begået fejl under dette punkt.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen
Ad 9. Forbedringer:	Ingen.
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 9. Eventuelt:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 10. Gelænder omkring kældertrappe er ikke udført med forsvarlig afskærmning.	Gelænder/værn om kældertrappe er udført med nedstøbte stålrør i betonvæg mod terræn. På stålrørene er der monteret vandretliggende træværn. Foto nr. 11 og 12
Ad 10. Konklusion:	Det kan konstateres at værnet til kældertrappen ikke opfylder gældende krav til personbeskyttelse, idet der mangler balystre, som skal være udformet og placeret således, at der ikke er mulighed for personskader. Der henvises til håndbogen og afsnit 10 i Oversigt over byggeskik og byggeteknik
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at det er en fejl, at den utilstrækkelige værn om kældertrappen ikke er beskrevet i tilstandsrapporten og karaktersat til K3 med en note om mulige personskader.
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Reparationsomkostninger ved etablering af tilstrækkelig antal lodretstående balystre på eksisterende træunderlag vurderes til kr. 2.300. -
Ad 10. Forbedringer:	Ingen
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 10. Eventuelt:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 11. Udbedring af forhold vedrørende kælder.	Kælderydervæggene er opbygget af beton. Indvendige kælderskillevægge er opmuret og en enkelt er udført som let gipsvæg. På kælderydervægge og skillevægge er der indvendig opsat savsmuldstapet, som er malerbehandlet. Mod gulv uden fliser er der afsluttet med en træfodliste. Vægge i badeværelse har fliser til loft og i bryggers er der fliser i ca. 1,8 m højde. Kældergulve består af betonafretning og drænlag udført i løs Leca. På gulvet er der udlagt gulvtæppe i 2 værelser mod syd og sydvest, 2 værelser var uden tæppe og der er flisebeklædning i badeværelse, bryggers og ved udgangsdør i østgavl. På ydervæggene ved gulv mod øst og syd blev der målt høj fugtighed og ved vestgavl samt på nordsiden blev der målt unormal høj fugtighed i væggene. I skillevæg mod badeværelse i NV værelse kan det konstateres at væggen er meget opfugtet og at der er begyndende skimmelvækst bag tapet. På modsat side af væggen i badeværelse er toilettet anbragt og der er ikke fugt herfra. Foto nr. 13. På gavlvæg mod vest i SV værelse er der løstsiddende puds og pudsnedfald under radiator og der kan her måles en meget høj fugtighed. Ved at løfte gulvtæppe samme sted kunne der også her måles meget høj fugtighed og det skønnes at der er begyndende skimmelvækst under gulvtæppe. Kælderen er opvarmet i alle rum og kan ventileres via vinduer. I kælderen kunne der ikke umiddelbart lugtes fugtig kælderlugt.

Ad 11. Konklusion:	Det skønnes at ovennævnte forhold var tilstede i et eventuel mindre omfang ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten den 30-11-2012. Skaderne er omtalt i en tidligere tilstandsrapport fra den 02-08 -2012. med følgende tekst under punkt 5.2 Vægge: <i>Der er fugtaftegninger, mindre opfugtning, skimmelafttegninger og løsnet puds enkelte steder.</i> I øvrigt henvises der til konklusion i spørgsmål Ad. 1. Det kan ikke udelukkes at noget af den målte fugtighed kan skyldes en defekt grundvandspumpe, som var under udskiftning under syns- og skønsforretningen.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl at B.B. ikke har beskrevet, at der kan registreres fugtighed i bl.a. kælderydervæggene. Det er ligeledes en fejl at B.B. ikke har beskrevet ,at der er fare for skimmeldannelser bag de tapetserede kælder-vægge, især når disse er opfugtet. Herudover burde pudsnedfaldet under radiatoren mod vest og de begyndende skimmeldannelser i værelse mod NV være beskrevet.
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger for nedtagning af tapet, afrensning for skimmel og reparation af puds, samt udbedring af tæppebelagte gulve er af murmester vurderet til kr. 61.250. – vurderingsprisen skønnes rimelig.
Ad 11. Forbedringer:	Ingen.
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 11. Eventuelt:	Ingen