

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 14153

Besigtigelsesdato:	11. februar 2015
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.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:	1. Manglende fald på sålbænk 2. Bagfald i bruseniche 3. Løse gulvfuger mellem klinker 4. Vandindtrængning ved yderdøre 5. Løse gulvklinter i bryggers og entre. 6. Bagfald på tagrende mod vest.
Klagers påstand:	Forholdene er ikke nævnt i tilstandsrapporten, hvilket de burde da de er åbenlyse. Ønsker dækning af udgifterne til selvrisko på ejerskifteforsikringen, samt dækning af udgifter til udbedring af forholdene.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Mener at forholdene enten er kosmetiske eller tilstedeværende på besigtigelsestidspunktet.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Overskyet, let regn, 5 ^o
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>											
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Det kunne konstateres at der, på rulleskifte under vindue i sydgavl, kun var meget begrænset fald bort fra facade/vinduet, foto 3.										
Ad 1. Konklusion:	Forholdene har med overvejende sandsynlighed været konstaterbare, og vurderes uændret siden BS besigtigelse.										
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke registreret/omtalt i tilstandsrapporten, hvilket det burde da forholdet medfører risiko for indtrængning af slagregn i yder-væggen, samtidig er forholdet registreret/karakteriseret med K2 i foregående tilstandsrapport nr. xx, pkt. 4.4: <i>Vandretliggende sålbænk ved vindue mod syd. Risiko for fugtskader. Note: Der kunne konstateres fugtig væg indvendig.</i>										
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<table> <tr> <td>Afhugning af sålbænk/murværk</td><td>1.250,00</td></tr> <tr> <td>Ny sålbænk m. fald og murpap</td><td>3.750,00</td></tr> <tr> <td>Fugning under vindue</td><td>350,00</td></tr> <tr> <td>Malerarbejder/udtørring indv.</td><td><u>2.500,00</u></td></tr> <tr> <td>I alt</td><td>7.850,00</td></tr> </table>	Afhugning af sålbænk/murværk	1.250,00	Ny sålbænk m. fald og murpap	3.750,00	Fugning under vindue	350,00	Malerarbejder/udtørring indv.	<u>2.500,00</u>	I alt	7.850,00
Afhugning af sålbænk/murværk	1.250,00										
Ny sålbænk m. fald og murpap	3.750,00										
Fugning under vindue	350,00										
Malerarbejder/udtørring indv.	<u>2.500,00</u>										
I alt	7.850,00										
Ad 1. Forbedringer:	Reparation af forholdet medfører ingen forbedringsværdi.										
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:											
Ad 1. Eventuelt:											

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>		
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Gulvklinker i bruseniche ligger ujævnt og der er lunke foran gulvafløbet, foto 4, herudover kunne konstateres flere klinker med reduceret vedhæftning omkring gulvafløb, foto 5. Flise/klinkearbejdet bærer generelt præg af manglende omhu i forbindelse med udførelsen.	
Ad 2. Konklusion:	Forholdet er uændret og synligt/konstaterbart på tidspunktet for BS besigtigelse.	
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Forholdene er ikke registreret/omtalt i tilstandsrapporten, hvilket det burde da klinker med reduceret vedhæftning medfører risiko for fugtindtrængning i tilstødende konstruktioner, med mindre det vurderes at badeværelset er vådrumssikret, hvilket ikke vurderes at være tilfældet. Hvor der, som her, er udført opkant mod den resterende del af badeværelset, vil risikoen for følgeskader normalt være begrænset til kalkaflejringer på gulvet, men da der kan konstateres gulvklinker med reduceret vedhæftning, vurderes forholdet at kunne medføre risiko for fugtindtrængning/fugtskade.	
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Afhugning af gulvklinker i brus Etablering af fald/vådrumssikring Nedlægning af klinker/fugning I alt	500,00 1.500,00 <u>3.500,00</u> 5.500,00
Ad 2. Forbedringer:	Reparation medfører ingen forbedring, men da der ikke vurderes at være etableret vådrumssikring p.t., skønnes forbedringsværdien samlet at udgøre 15 %	
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:		
Ad 2. Eventuelt:		

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>		
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne på gulvet i bad/toilet konstateres overfladeafskallinger på fuger udenfor bruseniche, foto 6 og 7.	
Ad 3. Konklusion:	Forholdene har med overvejende sandsynlighed været konstaterbare, og vurderes uændret siden BS besigtigelse.	
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Afskallinger skyldes sandsynligvis efterfyldning/fugning ovenpå allerede hærdede fuger. Forholdet burde være noteret i tilstandsrapporten.	
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Opfræsning af beskadigede fuger Omfugning	2.250,- <u>1.500,-</u> 3.750,-
Ad 3. Forbedringer:	Reparation af beskadigede fuger medfører ingen forbedringsværdi.	
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:		
Ad 3. Eventuelt:		

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:									
Ad 4. Der kunne konstateres følgende:	Det kunne konstateres at yderdøre mod øst er monteret uden fugning mellem trappetrin og bundramme/karm (klinker på trappetrin er lagt ind imod bundkarm), foto 8. Indvendig kunne konstateres misfarvning, som følge af vandindtrængning, på bundkarm og gulvklinter foran yderdør til baggang og entre-dør, foto 9 og 10.								
Ad 4. Konklusion:	Forholdene har med overvejende sandsynlighed været konstaterbare, og vurderes uændret siden BS besigtigelse.								
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Forholdene er ikke registreret/omtalt i tilstandsrapporten, hvilket det burde da manglende fugning under, samt manglende afstand mellem trappetrin og bundkarm, medfører risiko for fugtindtrængning under dørene, og risiko for nedbrydning i bundkarm.								
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Afhugning af klinker/puds på trappetrin</td><td style="width: 20%; text-align: right;">1.500,-</td></tr> <tr> <td>Lægning af nyt pudslag/klinker</td><td style="text-align: right;">6.500,-</td></tr> <tr> <td>Fugning under døre</td><td style="text-align: right;">750,-</td></tr> <tr> <td>I alt</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8.750,-</td></tr> </table>	Afhugning af klinker/puds på trappetrin	1.500,-	Lægning af nyt pudslag/klinker	6.500,-	Fugning under døre	750,-	I alt	8.750,-
Afhugning af klinker/puds på trappetrin	1.500,-								
Lægning af nyt pudslag/klinker	6.500,-								
Fugning under døre	750,-								
I alt	8.750,-								
Ad 4. Forbedringer:	Ved udskiftning af klinker samt etablering af fuger under udvendige døre vurderes forbedringsværdien at udgøre 40 %.								
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:									
Ad 4. Eventuelt:									

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:					
Ad 5. Der kunne konstateres følgende:	I bryggers og entre kunne på et område på ca. 3 - 4 m ² konstateres gulvklinter med reduceret vedhæftning til underlaget, foto 11 og 12. I entre kunne konstateres løse gulvklinter/fuger på 75 % af gulvet.				
Ad 5. Konklusion:	Forholdene har med overvejende sandsynlighed været konstaterbare, og vurderes uændret siden BS besigtigelse.				
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	I entre skyldes forholdet sandsynligvis mangel-fuld understøtning af undergulv (pladegulv). Forholdene er ikke registreret/omtalt i tilstands-rapporten, hvilket de burde da omfanget af klin-ker med reduceret vedhæftning/løse klinter er åbenlyst.				
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<table> <tr> <td>Bryggers: Aftagning af klinter/betonafræsning Udlægning af gulvklinter/fugning I alt</td><td>1.750,- <u>4.750,-</u> 6.500,-</td></tr> <tr> <td>Entre: Aftagning af klinter/undergulv Etablering af ekstra strøer pr. 30 cm Montering af gulv-krydsfiner Udlægning af klinter/fugning</td><td>1.500,- 1.000,- 2.500,- <u>4.500,-</u> 9.500,-</td></tr> </table>	Bryggers: Aftagning af klinter/betonafræsning Udlægning af gulvklinter/fugning I alt	1.750,- <u>4.750,-</u> 6.500,-	Entre: Aftagning af klinter/undergulv Etablering af ekstra strøer pr. 30 cm Montering af gulv-krydsfiner Udlægning af klinter/fugning	1.500,- 1.000,- 2.500,- <u>4.500,-</u> 9.500,-
Bryggers: Aftagning af klinter/betonafræsning Udlægning af gulvklinter/fugning I alt	1.750,- <u>4.750,-</u> 6.500,-				
Entre: Aftagning af klinter/undergulv Etablering af ekstra strøer pr. 30 cm Montering af gulv-krydsfiner Udlægning af klinter/fugning	1.500,- 1.000,- 2.500,- <u>4.500,-</u> 9.500,-				
Ad 5. Forbedringer:	Forbedringsværdien vurderes at udgøre 30 %				
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:					
Ad 5. Eventuelt:					

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 6. Der kunne konstateres følgende:	Der kunne konstateres lavt siddende tagrende, og tegn på overløb på tagrende mod haven.
Ad 6. Konklusion:	Forholdet er omtalt i tilstandsrapport pkt. 1.6: <i>Tagrende monteret lavt i forhold til underkant eternitplade mod haveside. Overfladevand fra tagflade løber over tagrende ved stærk nedbør jf. ejer.</i>
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Da forholdet er noteret i tilstandsrapport er der ikke begået fejl eller forsømmelser.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	
Ad 6. Forbedringer:	
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 6. Eventuelt:	