

SKØNSERKLÆRING

Besigtigelsesdato:	Ejendommen er besigtiget tirsdag d. 21. april 2015 i tidsrummet mellem kl. 13.30 og 15.00.
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.)	
Til stede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers muremester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Der forekommer spor efter borebiller i spær og lægter.
-----------------------------	---

	2. Der forekommer lakeret gangbro i tagrummet, som vil kunne give risiko for kondensdannelse. 3. Facader er malet med en plastmaling som er diffusionstæt. 4. Slagliste er skadet på halvdør mod bagdør. 5. Kvistvinduer på 1. sal er ikke udført med brandredningsåbninger. 6. Der forekommer ikke ventilation af badeværelse på 1. sal. 7. Afløb fra håndvask i toiletrum i sidebygning er defekt.
Klagers påstand:	1. KK finder, at der i tilstandsrapporten burde have været anført, at der forekommer borebiller i spær og lægter i tagrummet. KK vurderer, at borebilleangrebet kan bekæmpes ved sprøjtning af spær og lægter. 2. KK finder, at der i tilstandsrapporten burde have været anført, at gangbroen i tagrummet over hanebånd er overfladebehandlet med lak, og der derved er risiko for kondensdannelse på undersiden af gangbroen. Det er KK's vurdering, at gangbroen skal hæves, og ny gangbro udlægges. 3. KK finder, at der i tilstandsrapporten burde have været anført, at facaderne er overfladebehandlet med en diffusionstæt maling, især når det er et gl. hus. KK vurderer, at der er risiko for kondens under malingen, som derved kan give frostskeer. Det er KK's vurdering, at facaderne skal have en sandblæsning for afrensning af den nuværende overfladebehandling og derefter males med en nu egnet maling. 4. KK finder, at der i tilstandsrapporten burde have været anført, at slagliste er skadet på halvdør mod bagdør. KK vurderer, at skaden kan udbedes ved

	udskiftning af slaglisten. 5. KK finder, at der i tilstandsrapporten burde have været anført, at vinduer i kviste på 1. sal ikke opfylder størrelse til redningsåbninger i beboelsesrum. Det er KK's vurdering, at vinduer skal udskiftes for at tilvejebringe redningsåbninger. 6. KK finder, at der i tilstandsrapporten burde have været anført, at der ikke forefindes ventilation af badeværelse. Ventilation skal ske enten mekanisk eller ved aftræk gennem taget. Det er KK's vurdering, at aftræk fra badeværelset kan skabes ved montering af aftrækskanal gennem taget. 7. KK mener, at sammenkobling mellem afløb fra håndvask og underliggende gulvafløb ikke er udført korrekt. Forholdet er ikke anført i tilstandsrapporten, hvilket det burde have været. Det er KK's vurdering, at forholdet kan udbedres ved etablering af nyt gulvafløb.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. BB finder, at det er meget normalt, at der forefindes angreb af borebiller i ældre spær og lægte, og at forholdet i tagrummet ikke afviger mere end forventeligt. Det er sjældent, at borebiller forårsager skade. Det er BB's vurdering, at borebillerangreb ikke skal anføres i en tilstandsrapport, så længe angrebet ikke er unormalt eller problematisk. 2. Det er BB's opfattelse, at hvorvidt en gangbro er lakeret eller ej ikke er relevant at anføre i en tilstandsrapport. Derfor skal forholdet ikke anføres i tilstandsrapporten. 3. Så længe der ikke er synlige tegn på skader på murværket, skal der ikke anføres i en tilstandsrapport, hvorvidt facader er overfladebehandlet med diffusionstæt maling eller ej. BB finder, at det grundlæggende ikke ligger ind under huseftersynsordningen at undersøge

	facademalingens PAM-værdi, da dette kræver laboratorieundersøgelse. 4. Det er BB's opfattelse, at skaden på slaglisten på halvdøren ikke var tilstede i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten. 5. BB finder, at samtlige rum i ejendommen opfylder kravene til redningsåbninger. 6. BB finder ikke, at der er krav til mekanisk ventilation af badeværelset, henset til ejendommens alder, hvor der kun var krav til et oplukkeligt vindue i badeværelset. 7. Undersøgelse af VVS-installationer ligger ikke indenfor huseftersynsordningen og skal ikke anføres i en tilstandsrapport.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejrforholdene på tidspunktet for skønsmandens besigtigelse var solrigt. Temperaturen var ca. 14-16 grader og med meget svag vind.
Øvrige forhold:	I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretning kunne det konstateres, at badeværelse var under renovering. Det var derfor ikke muligt at vurdere for syns- og skønsmanden, hvorvidt der har eller ikke har forekommet ventilation af badeværelse, hvorfor dette klagepunkt ikke kan besvares i denne syns- og skønsrapport.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Klagepunkt Ad 1.	Efter at have gennemgået de til syns- og skønsmanden udleverede dokumenter blev syns- og skønsmanden forevist de anførte klagepunkter. Ejendommen er et traditionelt murermesterhus, opført i 1921 med et grundareal på 73 m² og et samlet boligareal på 128 m², hvoraf de 55 m² er 1.salen. Ejendommens tagkonstruktion er et traditionelt sadeltag med hanebånd og 45 graders taghældning, belagt med betontagsten og et undertag af oliebehandlede masonitplader. Fra trappeopgang er der via loftlem adgang til tagrummet over hanebånd. Spærtømmeret er de oprindelige spær, fra ejendommen blev opført. Der blev i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen foretaget fugtmålinger, som vist et relativt fugtindhold i spær på ca. 14%. Det kunne i spær ses nogle enkelte sprækker i træet som følge af, at træ er tørret ud. Der kunne ikke registreres forekomst af borebilleangreb i spær i tagrummet. Enkelte huller kun der dog ses, men disse insekthuller vurderes at være af ældre dato og ikke at stamme fra et aktivt borebilleangreb. De få insekthuller, der kunne ses i spærerne, har ikke beskadiget eller svækket spærkonstruktionen.
Konklusion: Ad 1.	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at BB har haft adgang til tagrummet i forbindelse med besigtigelse af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten. Det er ligeledes syns- og skønsmandens vurdering, at de sprækker og Insekthuller, som ses i spærerne, har været synlige for BB i forbindelse med besigtigelse af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Fejl og forsømmelser: Ad 1.	Som spær i tagrummet fremstår, ses der ingen tegn på synligt angreb af borebiller i

	spærkonstruktionen i tagrummet, og de enkelte huller, som ses, vurderer syns- og skønsmanden ikke skal anføres i en tilstandsrapport.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: Ad 1.	Evt. kemisk behandling af spærkonstruktionen i tagrummet vurderes skønsmæssigt at kunne udføres for kr. 2.500,00 inkl. moms.
Forbedringer: Ad 1.	Kemisk behandling af spærkonstruktionen i tagrummet indebærer ingen forbedringer.
Eventuelle forligsdrøftelser: Ad 1.	Der blev i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen forespurgt, hvorvidt der kunne opnås forlig, hvilket begge parter var enige om, ikke var muligt.
Eventuelt: Ad 1.	Ingen yderligere bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Klagepunkt Ad 2. Der forekommer lakeret gangbro i tagrummet, som vil kunne give risiko for kondensdannelse.	I loftrummet over hanebånd forekommer der før skorsten udlagt gulvbrædder, som ses at være lakeret på overside. Efter skorsten består gangbroen af løstliggende ubehandlede brædder.
Konklusion: Ad 2.	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at gangbro i tagrummet har været der i forbindelse med BB's gennemgang af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten, og at disse også har været lakeret. Der kunne ikke konstateres fugt eller skimmeldannelse som følge af, at gangbro er lakeret, og det vurderes, at risikoen for skimmeldannelse reelt ikke er til stede, som gangbro er og forefindes.
Fejl og forsømmelser: Ad 2.	Det vurderes ikke, at BB skulle have anført forholdet vedr. lakrede brædder som gangbro i tagrummet.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: Ad 2.	For oplægning af ny gangbro i tagrummet er det syns- og skønsmandens vurdering, at dette skønsmæssigt kan udføres for kr. 2.000,- inkl. moms.
Forbedringer: Ad 2.	Udskiftning af gangbro med nye brædder vurderes at udgøre en forbedring på 50 %.
Eventuelle forligsdrøftelser: Ad 2.	Der blev i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen forespurgt, hvorvidt der kunne opnås forlig, hvilket begge parter var enige om, ikke var muligt.
Eventuelt: Ad 2.	Ingen yderligere bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Klagepunkt Ad. 3 Facader er malet med en plastmaling, som er diffusionstæt.	Ejendommens facade og gavl er opført i en ca. 30 cm ydervæg, bestående af en for- og bagmur af 11 cm betonmursten og med ca. 8 cm hulmur. KK har efter overtagelse af ejendommen fået indblæst isolering i hulumuren. Ejendommens nordøst-, sydøst- og sydvestvendte facader fremstår pudsede og malede. Gavl mod nordvest står med synligt murværk. Nederst i den pudsede gavl mod sydøst ses der mindre afskalninger af maling. Bag malingen har pudslaget god vedhæftning til murværket. Der er dog indikationer for, at ejendommen tidligere har været kalket, og at dette er årsagen til, at der ses disse mindre afskalninger.
Konklusion: Ad. 3	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at murværket har haft samme beskaffenhed i forbindelse med BB's gennemgang af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten, som den forekom i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen. De afskalninger af maling, som forekommer, vurderes ikke at skyldes, at malingen er diffusionstæt, men at der er malet med plastikmaling ovenpå tidligere kalkede facader og gavle. KK har efter overtagelse af ejendommen fået ejendommen hulumursisoleret.
Fejl og forsømmelser: Ad. 3	BB burde ikke i forbindelse med sin gennemgang have undersøgt, hvorvidt den maling, som ejendommen var overfladebehandlet med, var diffusionstæt. Det er ligeledes syns- og skønsmandens vurdering, at som facaderne fremstår, er der ikke noget, der indikerer, at der er problemer med fugt- eller frostskaader i murværket.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: Ad. 3	For fjernelse af facademalingen er det nødvendigt at sandblæse de to facader og den ene gavl. Herefter skal evt. affaldet facadepuds udbedres, hvorefter ny malerbehandling kan udføres.

	Det syns- og skønsmandens vurdering, at ovenstående arbejde skønsmæssigt kan udføres for kr. 100.000,- inkl. moms. Fordelt på: Stillads kr. 20.000,- Sandblæsning kr. 15.000,- Murreparationer kr. 10.000,- Malerarbejde kr. 55.000,-
Forbedringer: Ad. 3	Der vurderes, at ejendommen er blevet malet udvendigt for ca. 6-8 år siden. Ny facadebehandling vurderes at udgøre en forbedring på 70 % af kr. 80.000,- (stillads indgår ikke i forbedringsandelen), henset til at ny facadebehandling skal ske ca. hvert 10. år.
Eventuelle forligsdrøftelser: Ad. 3	Der blev i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen forespurgt, hvorvidt der kunne opnås forlig, hvilket begge parter var enige om, ikke var muligt.
Eventuelt: Ad. 3	Ingen yderligere bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Klagepunkt Ad. 4. Slagliste er skadet på halvdør mod bagdør.	Bagindgangsdør er en todelt dør af nyere dato. Slaglisten på den indvendige side på den nederste del af døren er defekt. Herudover ses det udvendigt mærke på døren, efter døren er forsøgt brudt op.
Konklusion: Ad. 4	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at skaden på slaglisten og de øvrige mærker ikke har været til stede i forbindelse med BB's bestigelse af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten og vurderes at være forårsaget i forbindelse med et forsøg på indbrud i ejendommen.
Fejl og forsømmelser: Ad. 4	BB kunne ikke i forbindelse med sin gennemgang af ejendommen have registreret skaderne på bagindgangsdøren, da indbruddet er sket efter BB's udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: Ad. 4	Det syns- og skønsmandens vurdering, at reparation af bagindgangsdør skønsmæssigt kan udføres for kr. 2.500,- inkl. moms.
Forbedringer: Ad. 4	Der er ingen forbedring i de udbedringer af skaderne på bagindgangsdøren.
Eventuelle forligsdrøftelser: Ad. 4	Der blev i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen forespurgt, hvorvidt der kunne opnås forlig, hvilket begge parter var enige om, ikke var muligt.
Eventuelt: Ad. 4	Ingen yderligere bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Klagepunkt Ad. 5. Kvistvinduer på 1. sal er ikke udført med brandredningsåbninger,	Fra stue i stueetagen er der en trappe i åben forbindelse til værelse på 1. sal. Værelset på 1. sal har to kviste, hvori der er monteret trefags vinduespartier med sprosser. Vinduernes redningsåbning måler (hxb) 78x45 cm. Der ses ingen løse lodposter, som evt. kunne gøre redningsåbningen større. Værelset har udover direkte adgang til stuen i stueetagen via trappen også adgang til et andet værelse på 1. sal, hvor der er et gavlvindue, som opfylder bygningsreglementets krav til redningsåbning. Det vil sige, at værelse på 1. sal, som ikke har redningsåbninger, der opfylder bygningsreglementets krav, har adgang til henholdsvis stuen i stueetagen og et tilstødende værelse på 1. sal, som begge har adgang til det fri, og som har korrekte redningsåbninger.
Konklusion: Ad. 5	Selv om værelset ikke har vinduer, der opfylder bygningsreglementets krav til størrelse på redningsåbninger, er kravet til redningsåbninger opfyldt, da værelset har adgang til to tilstødende rum/ værelse, som har redningsåbninger, som opfylder bygningsreglementets krav til redningsåbninger.
Fejl og forsømmelser: Ad. 5	Det er derfor syns og skønsmandens vurdering, af BB ikke skulle have anført i tilstandsrapporten, at kvistvinduer i værelset ikke havde vinduer, som opfyldte bygningsreglementets krav til redningsåbninger.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: Ad. 5	Det syns- og skønsmandens vurdering, at etablering af "løs lodpost" i det ene af kvistvinduerne skønsmæssigt kan udføres for kr. 2.500,- inkl. moms.
Forbedringer: Ad. 5	Der er ingen forbedring ved etablering af "løs lodpost" i det ene af kvistvinduerne.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev i forbindelse med afholdelse af

Ad. 5	syns- og skønsforretningen forespurgt, hvorvidt der kunne opnås forlig, hvilket begge parter var enige om, ikke var muligt.
Eventuelt: Ad. 5	Ingen yderligere bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Klagepunkt Ad. 7. Afløb fra håndvask i toiletrum i sidebygning er defekt.	Sidebygningen til ejendommen rummer bagindgang og et mindre toilet. Gulvet i dette lille toilet er opbygget som gulvstrøskonstruktion, afsluttet med en løs vinylbelægning som gulvbelægning. Væggene i det lille toiletrum er udført i lodretstående profilbrædder. I gulvet forefindes et gulvafløb. Afløbsrøret fra håndvasken i toiletrummer føres ned igennem afløbsristen. Ved at løfte afløbsristen til gulvafløbet kunne der ikke registreres nogen form for gulvafløbskål eller lignende. Afløbet føres direkte ned i et støbejernsrør, som fra kælder kan ses også at have en vandlås. Ved at løfte afløbsristen kan der ses direkte ind i gulvkonstruktionen, som er opbygget af spånplader og gulvstrøer.
Konklusion: Ad. 7	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at som gulvafløbet er og forefindes i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen er det det samme som i forbindelse med BB's bestigelse af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten. Det er ligeledes syns- og skønsmandens vurdering, at som gulvafløb er og forefindes samt gennemføring af afløbsrøret fra håndvasken ned gennem afløbsristen, giver dette en nærliggende risiko for vandskade under gulve i toiletrum og bagindgang.
Fejl og forsømmelser: Ad. 7	Det er derfor syns og skønsmandens vurdering, at BB burde have anført i tilstandsrapporten, at sammenbygningen mellem afløb fra håndvask og afløbsrist ikke var udført korrekt. Ligeledes burde BB i tilstandsrapporten have beskrevet, at afløbet under afløbsristen ikke er udført korrekt, hvilket er let at konstatere ved blot at løfte afløbsristen. Forholdet burde have været anført med en karakter K3.
Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Hvis gulvafløbet skal udføres korrekt, udløser dette et krav om vådrumssikring af

Ad. 7	hele gulvet i toiletrummet. Det vil sige, at gulv og vægge i toiletrummet skal brydes op/ ned, og ny gulv- og vægkonstruktion skal opbygges. Der skal ske en vådrumssikring og monteres et egnet gulvafløb, som tilkobles afløb i underliggende kælder. Gulv og vægge afsluttes med gulv- og vægbeklædning, som er egnet til vådrum. Det er syns- og skønsmandens vurdering, at ovenstående skønsmæssigt vil kunne udføres for kr. 30.000,- inkl. moms.
Forbedringer: Ad. 7	Henset til at gulv og vægge skal udskiftes for at tilvejebringe et korrekt gulvafløb, og at toiletrummet har været renoveret for ca. 20 år siden, vurderes forbedringsandelen at være 70 %.
Eventuelle forligsdrøftelser: Ad. 7	Der blev i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen forespurgt, hvorvidt der kunne opnås forlig, hvilket begge parter var enige om, ikke var muligt.
Eventuelt: Ad. 7	Ingen yderligere bemærkninger.