

SKØNSERKLÆRING

J.nr. xx

Besigtigelsesdato:	Onsdag, den 6. januar 2016, kl. 13:30
Ejendommen:	xx
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	xx
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S)	xx
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.S.)	xx
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)	xx
Bilag (herunder relevante tilbud):	Ingen bemærkninger
Datering, navn og underskrift:	xx

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Garage: 1. Gulv i garage revner foran dør mod bryggers (10) Teknikskab: 2. Gulvafløbsskål i teknikskab er monteret med for mange forhøjerrammer (18) 3. Ingen vådrumssikring i teknikskab (19) Bryggers: 4. Ingen vådrumssikring på bryggersgulvet (34) 5. Ingen niveauforskel mellem dør og gulvafløb i bryggerset (35) Bad ved soveværelse: 6. Ingen bassinvirkning ved dør til bad ved soveværelse (36) 7. Intet gulvafløb udenfor brusenichen i bad ved soveværelse (37) 8. Ingen vådrumssikring bag badekar i bad ved soveværelse (38) 9. Badekar i bad ved soveværelse er indmuret, så indtrængende vand ikke bortledes til gulvafløb (40) Bad ved værelser: 10. Ingen bassinvirkning ved dør til bad ved værelser (42) 11. Intet gulvafløb udenfor brusenichen i bad ved værelser (43) <i>Tallene i parentes refererer til punkter i rapport af 17. sept. 2015 fra Dansk Bygningsundersøgelse</i>
Klagers påstand:	1. - 11: KL kræver dækning for husets samlede værdiforringelse, svarende til ca. 150-200.000 kr.

Den bygningssagkyndiges forklaring:	1. - 11: BS mener at tilstandsrapporten er retvisende og alle klagepunkter afvises.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	0 grader, overskyet. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Ejendommen er en nyopført villa i 1 plan. Se oversigtsbillede nr. 1. Huset er opført i 2010 og som forberedelse til en 5.års-gennemgang får KL lavet en gennemgang af ejendommen af en ekstern sagkyndig. Denne påpeger en lang række forhold, der påberåbes ved 5. års-gennemgangen. Entreprenøren afviser hovedparten af klagepunkterne og KL klager derfor over de forhold, der ikke rettes og som efter den eksterne sagkyndiges mening, burde være noteret i tilstandsrapporten. KL har ikke konstateret problemer i forbindelse med de anførte klagepunkter. --- BS understreger ved skønsforretningen, at han først, da klagesagen starter, bliver klar over, at huset er tegnet af den arkitekttegnestue, han tidligere har været medejer af. Forholdet har derfor ikke påvirket vurderingen af huset.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	Garage: 1. Gulv i garage revner foran dør mod bryggers (10)
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	I garagen, ved en døråbning til bryggerset, ses en tværgående revne i betondækket. Se foto 2. Revnen har ingen statisk betydning og der ses ingen følgeskader.
Ad 1. Konklusion:	Forholdene vurderes at have været identiske ved huseftersynet i september 2014.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Revnen skal noteres med en K1-bemærkning under pkt. 5.1 Terrændæk i en retvisende tilstandsrapport: <i>5.1 (K1) Tværgående revne i terrændækket ved døren mellem bryggers og garage</i> <i>Note: Revnen skyldes uensartede bevægelser i terrændækket på de to sider af fundamenteskanten. Revnen har ingen betydning for husets stabilitet.</i> Skaden er ikke registreret i tilstandsrapporten, der derfor ikke er retvisende i beskrivelsen af forholdet.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Revnen kan skæres op og støbes efter. Reparationen skønnes at kunne udføres for ca. 1.500 kr, incl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Afhjælpingen er en reparation. Forbedringsværdien sættes til 0.

Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	Teknikskab: 2. Gulvafløbsskål i teknikskab er monteret med for mange forhøjerrammer (18)
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Gulvafløbsskålen i teknikskabet i bryggerset er indbygget i for lav højde. Risten er hævet med to forhøjerrammer og samlingen mellem øverste ramme og gulvrysten er ikke vandtæt. Se foto 3 .
Ad 2. Konklusion:	Forholdene vurderes at have været identiske ved huseftersynet i september 2014.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Revnen skal noteres med en K1-bemærkning under pkt. 6.4 Gulvafløb i en retvisende tilstandsrapport: <i>6.4 (K1) Gulvafløbet i bunden af teknikskabet er ikke helt vandtæt</i> <i>Note: Gulvafløbsskålen er nedstøbt i en for lav indbygningshøjde og er tildannet med forhøjerrammer. Samlingerne mellem disse rammer er ikke tætte - omvendt er vandpåvirkningen af afløbsskålen særdeles begrænset, hvorfor skaden er af mindre væsentlig betydning.</i> Skaden er ikke registreret i tilstandsrapporten, der derfor ikke er retvisende i beskrivelsen af forholdet.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Gulvafløbsskålen hugges op, udskiftes og indstøbes i korrekt højde. Reparationen skønnes at kunne udføres for ca. 10.000 kr, incl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Afhjælpingen er en reparation.

	Forbedringsværsien sættes til 0.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	Teknikskab: 3. Ingen vådrumssikring i teknikskab (19)
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	Alle rør er fremført gennem udsparringer i terrændækket og ført op i teknikskabet i bryggerset. Samlingerne er støbt til med flydebeton, men konstruktionen er ikke vådrumsbehandlet. Se foto 4 .
Ad 3. Konklusion:	Forholdene vurderes at have været identiske ved huseftersynet i september 2014.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er af mindre væsentlig betydning og risikoen for skader er af teoretisk karakter. Forholdet kan derfor ikke, jf. den generelle tekst på tilstandsrapportens side 3, forventes at fremgå af tilstandsrapporten.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Guvet i teknikskabet kan vådrumssikres for ca. 3.000 kr, incl. moms.
Ad 3. Forbedringer:	En vådrumssikring er en ren forbedring og forbedringsandelen sættes derfor til 100 %, svarende til 3.000 kr.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Bryggers: 4. Ingen vådrumssikring, gulv i bryggers (34)
Ad 4. Der kunne konstateres følgende:	Gulv og vægge i bryggers er opbygget som en tung, uorganisk konstruktion. Det støbte terrændæk er dækket af klinker, de pudsede teglstensvægge er malerbehandlede. Overfladerne er robuste og fugtafvisende, men konstruktionen er ikke vådrumsbehandlet, jf. By & Byg's anvisninger. Se foto 5. Der ses ingen skader.
Ad 4. Konklusion:	Forholdene vurderes at have været identiske ved huseftersynet i september 2014.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er af mindre væsentlig betydning og risikoen for skader er af teoretisk karakter. Forholdet kan derfor ikke, jf. den generelle tekst på tilstandsrapportens side 3, forventes at fremgå af tilstandsrapporten.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Guvet i bryggerset kan vådrumssikres for ca. 20.000 kr, incl. moms.
Ad 4. Forbedringer:	En vådrumssikring er en ren forbedring og forbedringsandelen sættes derfor til 100 %, svarende til 20.000 kr.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	Bryggers: 5. Ingen niveauforskel mellem dør og gulvafløb i bryggerset (35)
Ad 5. Der kunne konstateres følgende:	Gulvet i bryggerset er opbygget med et ganske svagt fald på ca. 5-6 mm mod gulvafløbsskålen. Den øvrige gulvflade, incl. overgangen til den tilstødende entré, er udstøbt vandret og uden overgange. Se foto 6. Alle konstruktioner i de omkringliggende rum er udført som tunge, uorganiske konstruktioner. Malerbehandlede teglvægge på støbt terrændæk, dækket af klinker. Der ses ingen skader.
Ad 5. Konklusion:	Forholdene vurderes at have været identiske ved huseftersynet i september 2014.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er af mindre væsentlig betydning og risikoen for skader er af teoretisk karakter. Forholdet kan derfor ikke, jf. den generelle tekst på tilstandsrapportens side 3, forventes at fremgå af en tilstandsrapport.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der kan støbes en betonkant i døråbningen og døren tilpasses i højden for ca. 3.000 kr, incl. moms.
Ad 5. Forbedringer:	En bassinsikring er en ren forbedring og forbedringsandelen sættes derfor til 100 %, svarende til 3.000 kr.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved

	skønsforretningen.
Ad 5. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	Bad ved soveværelse: 6. Ingen bassinvirkning ved dør til bad ved soveværelse (36)
Ad 6. Der kunne konstateres følgende:	Brusenichen er muret og afskærmet fra den øvrige del af badeværelset med med fuldmurede brusevinger og en muret opkant med en højde på ca. 10 cm. Gulvet i den øvrige del af badeværelset er vandret og har ikke andre gulvafløb. Alle konstruktioner er tunge og uorganiske. Badekar og håndvaske er forsynet med overløbsventiler og vil derfor kunne placeres i rum, der ikke er vådrumssikrede. Der ses ingen skader. Se foto 7 og 8.
Ad 6. Konklusion:	Forholdene vurderes at have været identiske ved huseftersynet i september 2014.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er af mindre væsentlig betydning og risikoen for skader er af teoretisk karakter. Forholdet kan derfor ikke, jf. den generelle tekst på tilstandsrapportens side 3, forventes at fremgå af en tilstandsrapport.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der opsættes en fast glaslåge i stedet for det nuværende forhæng mellem brusenichen og den øvrige del af badeværelset og rummet opdeles i to funktionszoner: - Brusenichen med gulvafløb, et egentligt vådrum med ca. 10 cm afskærmning mod resten af badeværelset

	- Den øvrige del af badeværelset, uden gulvafløb, men med installationer med overløbssikringer. Indretningen kræver ikke vådrumssikring og særlig afgrænsning mod de tilstødende rum. Glaslågen vil kunne monteres for ca. 4.500 kr, incl. moms. Løsningen er identisk med den løsning, der er anført under pkt. 7 og omkostningen skal kun medregnes én gang.
Ad 6. Forbedringer:	Glaslågen er en ren forbedring og forbedringsandelen sættes derfor til 100 %, svarende til 4.500 kr.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 6. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Bad ved soveværelse: 7. Intet gulvafløb udenfor brusenichen i bad ved soveværelse (37)
Ad 7. Der kunne konstateres følgende:	Brusenichen er muret og afskærmet fra den øvrige del af badeværelset med med fuldmurede brusevinger og en muret opkant med en højde på ca. 10 cm. Gulvet i den øvrige del af badeværelset er vandret og har ikke andre gulvafløb. Alle konstruktioner er tunge og uorganiske. Badekar og håndvaske er forsynet med overløbsventiler og vil derfor kunne placeres i rum, der ikke er vådrumssikrede. Der ses ingen skader. Se foto 7 og 8.
Ad 7. Konklusion:	Forholdene vurderes at have været identiske ved huseftersynet i september 2014.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er af mindre væsentlig betydning og risikoen for skader er af teoretisk karakter. Forholdet kan derfor ikke, jf. den generelle tekst på tilstandsrapportens side 3, forventes at fremgå af en tilstandsrapport.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der opsættes en fast glaslåge i stedet for det nuværende forhæng mellem brusenichen og den øvrige del af badeværelset og rummet opdeles i to funktionszoner: - Brusenichen med gulvafløb, et egentligt vådrum med ca. 10 cm afskærmning mod resten af badeværelset

	- Den øvrige del af badeværelset, uden gulvafløb, men med installationer med overløbssikringer. Indretningen kræver ikke vådrumssikring og særlig afgrænsning mod de tilstødende rum. Glaslågen vil kunne monteres for ca. 4.500 kr, incl. moms. Løsningen er identisk med den løsning, der er anført under pkt. 6 og omkostningen skal kun medregnes én gang.
Ad 7. Forbedringer:	Glaslågen er en ren forbedring og forbedringsandelen sættes derfor til 100 %, svarende til 4.500 kr.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 7. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	Bad ved soveværelse: 8. Ingen vådrumssikring bag badekar i bad ved soveværelse (38)
Ad 8. Der kunne konstateres følgende:	Badekarret er indmuret i en traditionel teglstensvæg. Alle tilstødende vægge er murede og pudsede. Alle samlinge er lukket med siliconefuger. Den pudsede teglvæg omkring badekarret er ikke vådrumssikret, men malerbehandlet med vådrumsmaling. Konstruktionen er robust og der ses ingen skader. Se foto 9.
Ad 8. Konklusion:	Forholdene vurderes at have været identiske ved huseftersynet i september 2014.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Konstruktionen er vandafvisende i et rimeligt omfang der ses ingen skader eller risiko for skader. Forholdet skal derfor ikke fremgå af en retvisende tilstandsrapport.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Væggen kan vådrumsbehandles for ca. 5.000 kr, incl. moms.
Ad 8. Forbedringer:	Vådrumssikringen er en ren forbedring og forbedringsandelen sættes til 100 %, svarende til 5.000 kr.
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 8. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	Bad ved soveværelse: 9. Badekar i bad ved soveværelse er indmuret, så indtrængende vand ikke bortledes til gulvafløb (40)
Ad 9. Der kunne konstateres følgende:	Badekarret er indmuret i en traditionel teglstensvæg. Alle tilstødende vægge er murede og pudsede. Alle samlinge er lukket med siliconefuger. Konstruktionen er robust og der ses ingen skader. Se foto 9.
Ad 9. Konklusion:	Forholdene vurderes at have været identiske ved huseftersynet i september 2014.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Konstruktionen er vandafvisende i et rimeligt omfang der ses ingen skader eller risiko for skader. Forholdet skal derfor ikke fremgå af en retvisende tilstandsrapport.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Konstruktionen kan afvandes ved iboring af "meldehuller" i soklen omkring karret. Løsningen kan etableres for ca. 1.000 kr.
Ad 9. Forbedringer:	Arbejdet er en 100 % forbedring.
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 9. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	Bad ved værelser: 10. Ingen bassinvirkning ved dør til bad ved værelser (42)
Ad 10. Der kunne konstateres følgende:	Brusenichen er muret og afskærmet fra den øvrige del af badeværelset med med fuldmurede brusevinger og en muret opkant med en højde på ca. 10 cm. Gulvet i den øvrige del af badeværelset er vandret og har ikke andre gulvafløb. Alle konstruktioner er tunge og uorganiske. Håndvasken er forsynet med overløbsventil og vil derfor kunne placeres i rum, der ikke er vådrumssikrede. Der ses ingen skader. Se foto 10 og 11.
Ad 10. Konklusion:	Forholdene vurderes at have været identiske ved huseftersynet i september 2014.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er af mindre væsentlig betydning og risikoen for skader er af teoretisk karakter. Forholdet kan derfor ikke, jf. den generelle tekst på tilstandsrapportens side 3, forventes at fremgå af en tilstandsrapport.
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der opsættes en fast glaslåge i stedet for det nuværende forhæng mellem brusenichen og den øvrige del af badeværelset og rummet opdeles i to funktionszoner: - Brusenichen med gulvafløb, et egentligt vådrum med ca. 10 cm afskærmning mod resten af badeværelset

	- Den øvrige del af badeværelset, uden gulvafløb, men med installationer med overløbssikringer. Indretningen kræver ikke vådrumssikring og særlig afgrænsning mod de tilstødende rum. Glaslågen vil kunne monteres for ca. 4.500 kr, incl. moms. Løsningen er identisk med den løsning, der er anført under pkt. 11 og omkostningen skal kun medregnes én gang.
Ad 10. Forbedringer:	Glaslågen er en ren forbedring og forbedringsandelen sættes derfor til 100 %, svarende til 4.500 kr.
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 10. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	Bad ved værelser: 11. Intet gulvafløb udenfor brusenichen i bad ved værelser (43)
Ad 11. Der kunne konstateres følgende:	Brusenichen er muret og afskærmet fra den øvrige del af badeværelset med med fuldmurede brusevinger og en muret opkant med en højde på ca. 10 cm. Gulvet i den øvrige del af badeværelset er vandret og har ikke andre gulvafløb. Alle konstruktioner er tunge og uorganiske. Håndvasken er forsynet med overløbsventil og vil derfor kunne placeres i rum, der ikke er vådrumssikrede. Der ses ingen skader. Se foto 10 og 11.
Ad 11. Konklusion:	Forholdene vurderes at have været identiske ved huseftersynet i september 2014.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er af mindre væsentlig betydning og risikoen for skader er af teoretisk karakter. Forholdet kan derfor ikke, jf. den generelle tekst på tilstandsrapportens side 3, forventes at fremgå af en tilstandsrapport.
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der opsættes en fast glaslåge i stedet for det nuværende forhæng mellem brusenichen og den øvrige del af badeværelset og rummet opdeles i to funktionszoner: - Brusenichen med gulvafløb, et egentligt vådrum med ca. 10 cm afskærmning mod resten af badeværelset

	- Den øvrige del af badeværelset, uden gulvafløb, men med installationer med overløbssikringer. Indretningen kræver ikke vådrumssikring og særlig afgrænsning mod de tilstødende rum. Glaslågen vil kunne monteres for ca. 4.500 kr, incl. moms. Løsningen er identisk med den løsning, der er anført under pkt. 10 og omkostningen skal kun medregnes én gang.
Ad 11. Forbedringer:	Glaslågen er en ren forbedring og forbedringsandelen sættes derfor til 100 %, svarende til 4.500 kr.
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 11. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Fotobilag / journal xx

Foto nr. 1 Oversigtsfoto

Foto nr. 2 Revne i døråbning mellem garage og bryggers. Terrændækket "ridder" på fundamentskanten

Foto nr. 3 Gulvafløb i teknikskab

Foto nr. 4 Ingen vådrumssikring i bunden af teknikskabet

Foto nr. 5 Gulv og de nederste 10 cm af vægge i bryggers er ikke vådrumssikret

Foto nr. 6 Gulv i bryggers er støbt uden forsækning mod tilstødende rum

Foto nr. 7 Opkant ved bruseniche i bad ved soveværelse

Foto nr. 8 Bad ved soveværelse

Foto nr. 9 Indmuret badekar i bad ved soveværelse

Foto nr. 10 Bad ved værelser

Foto nr. 11 Bad ved værelser