

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16162

Besigtigelsesdato:	Torsdag den 30.06.2016, kl. 10 ⁰⁰ .
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som den bygningssagkyndige / 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:	1. Pkt. 4.3: Manglende værn/gelænder ved trappe. 2. Pkt. 5.2: Cellotexplader i kælderrum. 3. Pkt. 6.1 og 6.2: Manglende vedhæftning af fliser/gulvmosaik i badeværelset i kælderen. 4. Pkt. 6.3: Løse fuger i badeværelset i kælderen. 5. Pkt. 6.6: Installationen af radiatorrør igennem PVC-belægning. Rosetterne er monteret med silicone. 6. Pkt. 9.2: Cellotexplader over trappe.
Klagers påstand:	K.L. har ingen ejerskifteforsikring og vil derfor have dækket udgifterne til udbedring samt advokatbistand. Forløbig skønnet til kr. 10.000 for rørarbejder og kr. 40.000 til advokat.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	B.S. forklaring fremgår af svarskrivelse. B.S. afviser at have begået fejl.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	15°C og regn.
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. : Pkt. 4.3: Manglende værn/gelænder ved trappe.	Det kan konstateres at der ikke forefindes værn/gelænder på trappevange ned til kælderen. Kældernedgangen ligger ud til indkørslen.
Ad 1. Konklusion:	Manglen vurderes at skulle registreres under afsnittet Fundamenter/sokler som i indklagedes rapport er pkt. 1.3.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Under pkt. 1.3 Udvendige trapper har B.S. registreret: K2. En del løse fliser på trappesten samt mindre salpetersvindrevner i puds i trappe og kældertrappe. Desuden en længere note, men ingen registrering af værn/gelænder.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Pkt. 1.3: Udvendige kældertrappe mangler værn/rækværk. Note: Manglende værn kan medføre faldulykker med personskade til følge.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger til et galvaniseret rør-rækværk skønnes til kr. 5.000 inklusiv montage.
Ad 1. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. : Pkt. 5.2: Cellotexplader i kælderrum.	Det kan konstateres at et kælderrum, som anvendes til soveværelse, har vægbeklædning af bløde træfiberplader (Cellutexplader) på alle 4 vægge. Der ses ingen fugtskader, men en mekanisk påført skade over sengens hovedgærde.
Ad 2. Konklusion:	Det vurderes, at de værende bløde træfiberplader skal registreres i en Tilstandsrapport under afsnittet Kældre som i indklagedes rapport er pkt. 2.2.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Under pkt. 2.2 Kældervægge har B.S. registreret: K2. Kældervægge kan konstateres med svag partielt opfugtning (fugtmåling). Den kapillære opfugtning af kældervægge medfører efterfølgende afdampning af fugt fra kældervægge. Tilbage i de pudsede kældervægge forbliver saltpeter, salte m.v. som medfører nedbrydning af bindemidler i puds. Puds vil som følge heraf være porøst flere steder. Note: Ældre kældervægge som ikke skal forventes at være fugtisolert efter nutidige principper. En korrekt beskrivelse efter S.S.' vurdering, men alt for lang og teknisk for lægmand. Men cellutexpladerne er ikke beskrevet.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Pkt. 2.2: K1. Et rum i kælder har bløde træfiberplader (cellutex) på alle 4 vægge. Pladerne er ikke egnede af fugt- og brandmæssige årsager. Note: Der kan dannes skimmel bag pladerne og pladerne er letantændelige. Ved besigtigelsen sås ingen fugtskader, men se bemærkningen om fugt. K1 er givet ud fra at der er tale om kælderrum. Et opholdsrum (soveværelse) vil medføre K3.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Fjernelse af pladebeklædning, reparation af huller og maling med egnet maling skønnes til kr. 10.000.
Ad 2. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3. : Pkt. 6.1 og 6.2: Manglende vedhæftning af fliser/gulv-mosaik i badeværelset i kælderen.	I kælderen kunne det konstateres, at ca. halvdelen af mosaikstifterne i brusehjørnet er med hul lyd/manglende vedhæftning. Ligeledes kunne det konstateres, at samme situation gælder for fliserne. Fliserne sidder i en højde af 450 mm over gulv. Øvrig væg er malerbehandlet og der ses afskalninger/fugtudpøsninger. Baderummet skønnes at være 50 - 60 år gammelt.
Ad 3. Konklusion:	Grundet kælderydervæggens manglende fugt-tæthed og manglende isolering vurderes rummet ikke egnet til baderum med væggene som brusenichevægge. En tæt beklædning/maling vil løsne sig efter en tid. Skader/fejl i forbindelse med mosaik/fliser/ma-ling vurderes at skulle registreres i indklagedes Tilstandsrapport afsnit 9 Bad.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Under pkt. 9. Bad har B.S. ikke bemærkninger til mosaik og fliser. Men B.S. har under pkt. 2.2 bemærket partielt fugtige kældervægge med K2, samt under pkt. 9.4 Gulvafløb karakteren UN. Der ses udført gammelt gulvafløb i bad uden rensmulighed. Afløbsrist er ikke tætsluttende med underliggende afløbsskål. Afstand er udfyldt med cementmørtel. Der kan være risiko for vandindløb mellem rust og cement eller afløbsskål og cement, med følgeskader på til-stødende bygningsdele, isolering. S.S: vurderer at vægmaling meget vel kan have været intakt på besigtigelsesdagen for 5 år siden, mens flisernes hulhed/manglene vedhæft-ning vurderes at have været til stede. Stiftmosaikkens manglende vedhæftning for 5 år siden kan ikke afgøres, men vurderes dækket ind/sammenfaldende med B.S.'s UN, hvor dernæst en fagmand vil klarlægge problemerne.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	9.1 K2: Stiftmosaik mangler vedhæftning i brusenichen. Note: Manglende vedhæftning kan medføre fugtindtrængning i kældergulvet. 9.2 K2: Fliser i bruseniche har hul lyd (mang-lende vedhæftning). Note: manglende vedhæftning kan medføre fugt-indtrængning bag fliser. Brusenichen opfylder ikke nutidens krav til vådrum.

Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af stiftmosaik skønnes til kr. 5.000. Udbedring af fliser skønnes til kr. 3.000.
Ad 3. Forbedringer:	Forbedring for stiftmosaik skønnes til kr. 4.500. Forbedring for fliser skønnes til kr. 2.700.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. : Pkt. 6.3: Løse fuger i badeværelset i kælderen.	Som nævnt i Tilstandsrapport fra 2015 kan der ses en lille tynd revne i hjørnet bagerst til venstre i brusenichens mosaikfuger samt manglende tæthed ved gulvafløbet.
Ad 4. Konklusion:	Utæthederne vurderes at skulle registreres i en Tilstandsrapport. Den lille revne i hjørnet vurderes ikke nødvendigvis at have været tilstede for 5 år siden.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Under afsnit 9 Bad, pkt. 9,4 har B.S. registreret: UN. Der ses udført gammelt gulvafløb i bad uden rensmulighed. Afløbsrist er ikke tætslutende med underliggende afløbsskål. Afstand er udfyldt med cementmørtel. Der kan være risiko for vandindløb mellem rist og cement eller afløbsskål og cement med følgeskader på tilstødende bygningsdele, isolering. S.S. vurderer at utæthedsproblematikken er oplyst.
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	9.4 Gulvafløb: K3. Gulvafløb i kælderen bruseniche er et gammelt afløb med betonkanter og uden rensmulighed. Note: Konstruktionen vurderes ikke tæt og der vurderes risiko for forstoppelse/opstuvning, hvorved der kan trænge vand ind i omgivelserne.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsudgifterne skønnes til kr. 15.000. her i indgår kr. 5.000 oplyst under klage 3.
Ad 4. Forbedringer:	Der vurderes forbedringer for kr. 13.500.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. : Pkt. 6.6: Installationen af radiatorrør igennem PVC-belægning. Rosetterne er monteret med silicone.	Tagetagens badeværelse er et ældre badeværelse fra 1979 med vinylgulv, hvor gulvet efter nutidens regler betegnes som vådzone. Omtalte radiator-/varmerør er ført op gennem etagedækket ca. 860 mm fra brusevæg og ca. 1,2 m fra gulv afløb. Der er ca. 30 mm's fald til gulvrør. Metalrosetter om varmerørene er "lukket" mod vinylgulv med plastisk fugemateriale (nok acryl). Samlingen ser tæt ud og vurderes tæt. Der ses ingen fugtskade på loft neden under.
Ad 5. Konklusion:	Udførelsen var lovlig i 1979 og vurderes udført forsvarligt. Erfaringer har siden vist at såfremt man ikke har holdt gennemføringerne under observation, så kan det medføre fugtskader, hvorfor metoden ikke kan anbefales mere.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Under pkt. 9.6 har B.S. ingen registreringer til rørgennemføring.
Ad 5. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Pkt. 9.6: Ingen bemærkninger. Eventuelt som en køberadvarsel: K1. Der er ført varmerør gennem badeværelsesgulv. Note: Der ses ingen skade, men rørgennemføringen er ikke hensigtsmæssig, idet svækkelse/materialetræthed i tætningsmassen kan medføre fugtskader.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsudgifter skønnes til kr. 13.000.
Ad 5. Forbedringer:	Der skønnes ingen forbedringer.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 5. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. : Pkt. 9.2: Cellotexplader over trappe.	Der blev ikke anvist eller konstateret cellutexplader over trappe.
Ad 6. Konklusion:	Klagen er baseret på registrering i Tilstandsrapport af 2015. Registreringen ses ikke at være korrekt.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Under afsnit 5 Lofter har B.S. ingen registreringer.
Ad 6. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Her skal ikke registreres noget.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen bemærkninger.
Ad 6. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 6. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.