

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16040

Besigtigelsesdato:	Fredag, den 20. maj 2016, kl. 10:00
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:	1. Ydervægge i køkken og bryggers er opfugtede og med skimmelvækst 2. Revnede klinker og klinker uden vedhæftning i brusenichén 3. Fugt i væg i soveværelse 4. Ingen inddækning mellem skorsten og undertag
Klagers påstand:	Alle 4 forhold skulle fremgå af tilstandsrapporten. KL har opgjort det økonomiske krav således... 1. Der er fremkommet et tilbud på en udbedring på 63.000 kr, incl. moms. Ejerskifteforsikringsselskabet dækker 20.000 kr med fradrag for en selvrisko på 5.000 kr, i alt 15.000 kr. Kravet er således 63.000 – 15.000 kr = 48.000 kr, incl. moms 2. Der er fremkommet et tilbud på en udbedring på 20.000 kr, incl. moms. Ejerskifteforsikringsselskabet dækker 20.000 kr med fradrag for en selvrisko på 5.000 kr, i alt 15.000 kr. Kravet er således 20.000 – 15.000 kr = 5.000 kr, incl. moms 3. Ingen afhjælpning, intet krav 4. Eftermontering af en inddækningskrave, kr. 3.000, incl. moms
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS har ikke forklaret sig. Oplyser, at han ikke har modtaget korrespondancen fra nævnet og ikke var bekendt med sagen før han blev kontaktet af undertegnede mhp. berømmelse af en skønsforretning. BS accepterede at skønsforretningen blev gennemført.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:	15 grader, overskyet. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Ejendommen er et ældre enfamiliehus i ét plan. Huset er opført i 1961. Se foto 1 og 2.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	1. Ydervægge i køkken og bryggers er opfugtede og med skimmelvækst
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Ydervægge er opført som hulmur, men har i de nederste ca. 30 cm i køkken og bryggers en massiv betonsokkel, der virker som kuldebro. Se foto 3. I det nederste hjørne i bryggerset ses skimmelvækst på den indvendige side af betonkanten. Skimmelvæksten skyldes kondensfugt, dels på kuldebroen, dels på det foranliggende vandstik. Se foto 4 og 5. KL oplyser, at ydervæggen i køkkenet var opfugtet på tilsvarende vis i vinterperioden. Der kunne ikke konstateres fugt eller tegn på tidligere opfugtninger ved besigtigelsen. Se foto 6.
Ad 1. Konklusion:	Det vurderes at forholdene har været identiske da tilstandsrapporten blev udarbejdet.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Den massive betonkonstruktion i bunden af væggen er ikke en skade og skal ikke registreres i rapporten. Der ses ingen skader i køkkenet og konstruktionen skal derfor ikke noteres. Opfugtningen og skimmelvæksten i hjørnet i bryggerset er en skade og skal registreres med en K3-bemærkning under pkt. 8.1 Indervægge i en retvisende tilstandsrapport. Forholdet er ikke registreret og tilstandsrapporten er derfor ikke retvisende i beskrivelsen af skaden.

Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Bryggersvæggen afrenses for tapet, skimmel og organisk materiale og efterisoleres indvendigt med cementbaserede plader. Herefter pudses og malerbehandles konstruktionen. Udbedringen vurderes at kunne udføres for ca. 18.000 kr, incl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	Udbedringen er en reparation og forbedringsværdien sættes til 0 %.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	2. Revnede klinker og klinker uden vedhæftning i brusenichén
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Badeværelset er etableret på et støbt terrændæk og de tilstødende vægge er af tegl eller porebeton. Vægge og gulv er beklædt med klinker. Badeværelset vurderes at være indrettet i midten af 1980'erne og det må derfor forventes, at der ikke er etableret vådrumstætning. Se foto 7. En gulvclinke ved gulv afløbet er revnet. Se foto 8. Ca. 40 % af alle gulvklinker, både i brusenichén og udenfor det direkte vandbelastede område, mangler fuld vedhæftning til underlaget - høres "skrukke". Ca. 50 % af alle vægfliser, både i brusenichén og udenfor det direkte vandbelastede område, mangler fuld vedhæftning til underlaget - høres "skrukke". Der ses ingen skader i badeværelset, jf. dog følgeskaden i det tilstødende soveværelse, klagepunkt nr. 3.
Ad 2. Konklusion:	Det vurderes at forholdene har været identiske da tilstandsrapporten blev udarbejdet.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Forholdet skal noteres med to K3-bemærkninger under hhv. pkt. 6.1 Vådrum / gulvkonstruktion og pkt. 6.2 Vådrum / vægkonstruktion i en retvisende tilstandsrapport. Det skal fremgå af bemærkningerne at både

	væg- og gulvklinter i det vandbelastede område mangler vedhæftning og at der er risiko for vandindtrængning i den bagvedliggende konstruktion. Det skal ligeledes noteres at revnede gulvklinter udgør en særlig risiko - også selvom revnen er ganske lille. Den revnede klinke er placeret umiddelbart ved gulvafløbet, hvor vandbelastningen er størst. Den revnede gulvflise er noteret i tilstandsrapporten med en K0-bemærkning under pkt. 6.1 Vådrum / gulvkonstruktion. Væg- og gulvfliser uden vedhæftning er ikke registreret og tilstandsrapporten er derfor ikke retvisende i beskrivelsen af skaden.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Skaden udbedres ved at demontere alle VVS-artikler, afhugge vægfliserne i brusenichen og afhugge samtlige gulvklinter. Gulv og vægge udspartles, vådrumssikres og fliser genopsættes. Omkostningen anslås til ca. 36.000 kr, incl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Etablering af vådrumssikring er en forbedring. Forbedringsandelen er her 100 %. Udskiftning af klinter uden vedhæftning er en ren reparation. Forbedringsandelen er her 0 %. Den samlede forbedringsandel vurderes til 50 %, svarende ca. 18.000 kr, incl. moms.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	3. Fugt i væg i soveværelse
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	Brusenichén er placeret op ad hovedskille- rummet med soveværelset placeret på den modsatte side af væggen. Væggen er tapetseret med savsmuldstapet og der ses ingen skjolder eller tegn på fugt. Fodlisten på bagsiden af brusenichén er opfugtet. Med en indstiksfugtmåler måles 38 % fugt i fodlisterne. Se foto 9. Opfugtningen skyldes utætheder i den bag- vedliggende bruseniché. Der ses ingen følgeskader.
Ad 3. Konklusion:	Det vurderes at forholdene har været identi- ske da tilstandsrapporten blev udarbejdet.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Utætheden i brusenichen og opfugtningen i det bagvedliggende rum fremgår ikke af til- standsrapporten. Skaden skal noteres med en K3- bemærkning under pkt 8.1 Indvendige vægge samt en forklarende note, der henvi- ser til den under klageforhold nr. 2 anførte K3-bemærkning vedr. vægkonstruktionen i badeværelset. Tilstandsrapporten er ikke retvisende i be- skrivelsen af skaden.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Skaden udbedres ved almindelig malerbe- handling af væg og træværk efter tætning af brusenichén og udtørring af konstruktionen.

	Omkostningen anslås til ca. 1.000 kr, incl. moms.
Ad 3. Forbedringer:	Udbedringen er en reparation. Forbedringsandelen sættes til 0 %.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>4. Ingen inddækning mellem skorsten og undertag</i>
Ad 4. Der kunne konstateres følgende:	Stålskorstenen er ført direkte gennem undertaget i tagrummet, uden anvendelse af kraver eller andre tætninger. Se foto 10. Skorstenen er ført igennem undertaget umiddelbart under kippen. Der ses ingen skader.
Ad 4. Konklusion:	Forholdet har været synligt da tilstandsrapporten blev udarbejdet.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Forholdet skal registreres med en K1-bemærkning under pkt. 1.16 Skorsten i en retvisende tilstandsrapport. Skaden er ikke registreret og rapporten er derfor ikke retvisende.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Skaden kan udbedres ved at montere kraver mellem skorsten og undertag. Skaden kan udbedres for ca. 3.000 kr, incl. moms.
Ad 4. Forbedringer:	Forholdet er en reparation og forbedringsandelen sættes derfor til 0 %.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Fotobilag / journal 16040

Foto nr. 1 Bygning A, set fra vejen

Foto nr. 2 Bygning A, set fra haven

Foto nr. 3 Den nederste del af ydervæggen i bryggerset er en massiv betonsokkel

Foto nr. 4 Betonkanten er en kuldebro og konstruktionen har tidligere været opfugtet.
Der ses skjolder og misfarvning af svag skimmelvækst

Foto nr. 5 Ydervæg i bryggers er svagt opfugtet og misfarvet af skimmelvækst

Foto nr. 6 Ydervæg i køkken. Der ses ingen fugtskjolder og kan ikke måles fugt

Foto nr. 7 Badeværelse

Foto nr. 8 Revnet klinke ved gulvafløb

Foto nr. 9 Brusenichen er utæt.
Umiddelbart bag brusenichen måles 38 % fugt i fodlisten i soveværelset

Foto nr. 10 Skorstensgennemføring i undertaget