

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16147

Besigtigelsesdato:	15. februar 2017.
Ejendommen :	
Klager : (I det følgende betegnet som klager/K.K.)	
Klagers repræsentant: (I det følgende betegnet som KR)	
Beskikket bygningskyndig : (I det følgende betegnet som indklagede/B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab/S.S.)	
Tilstede ved skønsmødet : (Hvis andre end sagens parter 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. Områder med løs vægpuds. 2. Manglende skyggelister (Frafaldet – er udbedret). 3. Køkken: fugtskjold på væg over ovenskab.. 4. Køkken: Manglende aquastop. 5. Værelse NV: Eftergivende gulvparket. 6. Gang. Løs tapet på vægge.(Frafaldet – er udbedret). 7. Bad m. brus: Manglende rumaftræk. 8. Bad m. kar: Toilet tæt mod skab. (Frafaldet). 9. Bad m. kar: Puds og fliser med svigtende vedhæftning. Revner i enkelte fuger. 10. Bad med kar: Rumaftæk tildækket/virker ikke. 11. Bad med kar:Tæret radiator. 12. Tagrum: Manglende isolering af aftrækskanaler. 13. Vinduer: Ved sålbænk mod syd : Defekte fuger. 14. Facader: Plettede med mørtelrester. 15. Facader: Huller fra murbier lukkede interimistisk: 16. Gavl mod nord: Huller fra murbier. 17. Gavl mod syd: udtørrede beklædningsbrædder. 18. Tagbelægning: Mosbegroning. 19. Tag: Skorstensinddækning nedslidt. 20. Udhus: Manglende plade i loft. 21. Taget: Skorstensinddækningen er utæt. 22. Overdækket terrasse. Vinduesglas ikke fastgjorte.
Klagers påstand:	Udbedring af de påpegede fejl og mangler
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Der henvises til bilag 3.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Skyfrit + 10°C
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Løs vægpuds.	Vægoverfladerne er istandsatte ved besigtigelsen. (Foto 4).
Ad 1. Konklusion:	Der er ingen synlige indikationer på, at dele af vægpudsen skulle have svigtende vedhæftning. Ved stikprøvevis bankning er der ikke fundet større områder, hvor pudslaget har svigtende vedhæftning.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BB har ikke begået fejl eller forsømmelser vedr. dette klagepunkt.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten.	Ingen bemærkninger.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms :	Ingen bemærkninger.
Ad 1. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad. 3. Fugtskjold på væg i køkken:	Ved hushjørne i køkken mod udhus er der et fugtskjold på væggen over overskab. (Foto 5)
Ad 3. Konklusion:	Der henvises til besvarelse af klagepunkt 19.
Ad. 3. Fejl og forsømmelser.	Der henvises til besvarelse af klagepunkt 19.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten.	Der henvises til besvarelse af klagepunkt 19.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms :	Der henvises til besvarelse af klagepunkt 19.
Ad. 3. Forbedringer.	Der henvises til besvarelse af klagepunkt 19,
Ad. 4. Manglende aquastop.	Ved tilslutning af opvaskemaskine i skab under køkkenvask er der ikke monteret vandstop (aquastop).

Ad 4. Konklusion:	Det er et krav, at der er monteret aquastop for at hindre vandskade ved udslip fra opvaskemaskinen og tilslutningerne hertil.
Ad.4. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl, at BB ikke har noteret manglen.
Ad 4 . Punktet burde være anført som følgende i rapporten.	11.1 VVS-installationer K3. Der er ikke monteret vandstop (aquastop) ved tilslutningen af opvaskemaskinen.
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms :	Montering af aquastop : kr. 2.000.
Ad. 4. Forbedringer:	Der er tale om en 100% forbedring.
Ad. 5. Eftergivende parketgulv:	Der er anvendt forskellige parkettyper. Der er mindre områder, hvor gulvene er svagt eftergivende.
Ad 5. Konklusion:	Let eftergivende parketgulve er almindeligt forekommende i bygninger af tilsvarende alder og konstruktion.
Ad. 5. Fejl og forsømmelser:	BB har ikke begået fejl eller forsømmelser ved at undlade at bemærke de let eftergivende gulve.
Ad 5. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad. 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms :	Ingen bemærkninger.
Ad. 5. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad. 7. Manglende rumaftræk:	I badeværelse med brus er der ikke naturligt eller mekanisk rumaftræk. Der er oplukkeligt vindue. (Foto 7).
Ad 7. Konklusion:	Huset er opført 1968, hvor bygningsreglement 1966 var gældende. Ifgl. dette reglement skal der være oplukkeligt vindue, mindst 0,2 m ² eller andre, angivne aftræksmuligheder. Senere erfaringer har vist, at dette ikke er helt tilstrækkeligt for at undgå fugtskader eller indeklimaproblemer.
Ad. 7. Fejl og forsømmelser.	Det er en fejl, at BB har noteret det mangelfulde aftræk.

Ad 7. Punktet burde være anført som følgende i rapporten.	6.7 Vådrum K1 I badeværelset med brus mangler rumaftræk, men der er oplukkeligt vindue. Note: Utilstrækkeligt rumaftræk øger risikoen for fugtskader og indeklimaproblemer.
Ad. 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms :	Etablering af mekanisk rumaftræk kr. 5.000,-
Ad. 7. Forbedringer:	Der er tale om en 100% forbedring.
Ad. 9. Bad med kar: revner i flisefuger og fliser med svigtende vedhæftning:	Pudslaget over fliserne har stedvis svigtende vedhæftning. Der er en lodret revne i flisefugen ved vægvinklen. Lodret revne på ydervæggen over badekarret i bruseområdet. Ved badekarrets side er der en revne i flise og en defekt fuge. I vindueslysningen er der en vandret fugerevne i vådzoneområder. Fliserne er løse i lysningen.
Ad 9. Konklusion:	Der er tale om et oprindeligt badeværelse fra 1968. Badeværelset opfylder ikke de nugældende krav til vådrum. En total renovering af badeværelset må påregnes.
Ad. 9. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl, at BB ikke har bemærkninger til revner og fliser med svigtende vedhæftning
Ad 9. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	6.2 Vådrum K3. I Kar-badeværelset er der fliser med svigtende vedhæftning og revner i flisefuger i vådzoneområdet. Note. Revner og utilstrækkelig vedhæftning øger risikoen for fugtskader i de bagvedliggende bygningsdele. 6.2 Vådrum K1. Uden for vådzoneområdet er der i kar-badeværelset fliser med svigtende vedhæftning samt flere revner i flisefuger.
Ad. 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms :	En simpel fornyelse af badeværelset skønnes til kr. 60.000,-.
Ad. 9. Forbedringer:	Forbedringen skønnes til 80% svarende til kr. 48.000,-.
Ad. 10. Bad med kar: Tildækket rumaftræk.	I kar-badeværelset er der et defekt/ tildækket rumaftræk. KR oplyser, at klappen er revnet. (Foto 8.)
Ad 10. Konklusion:	Selv om der er oplukkeligt vindue, giver det tildækkede

	rumaftræk øget risiko for fugtskader og indeklimaproblemer. (Se besvarelsen af pkt 7).
Ad. 10. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl, at BB ikke har noteret det mangelfulde aftræk
Ad 10. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	6.7 Rumaftræk. K2. Klappen i loftet til rumaftrækket er defekt og tillukket. Men der er oplukkeligt vindue.
Ad. 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms :	Retableringen af rumaftrækket skønnes til kr. 1.000,-
Ad. 10. Forbedringer:	Der er tale om en reparation, som ikke medfører en forbedring.
Ad. 11. Tæret radiator:	Radiatoren i kar-badeværelset er synligt tæret i bunden. (Foto 11).
Ad 11. Konklusion:	Det må forventes, at radiatoren snares skal skiftes.
Ad. 11. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl, at BB ikke har bemærket den tærede radiator.
Ad 11. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	11.2 Varmeinstallation K2. Radiatoren i karbadeværelset er tæret i bunden. Note: en snarlig udskiftning må påregnes:
Ad. 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms :	Udskiftning af radiator skønnes til kr. 3.000,-
Ad. 11. Forbedringer:	Forbedringen skønnes til 80 %, svarende til kr. 2.400,-.
Ad. 12. Manglende isolering af aftræk i loftrum:	Aftræksrøret i loftrummet fra kar-badeværelset er ikke isoleret. (Foto 12).
Ad 12. Konklusion.	Den manglende isolering giver risiko for fugtskader i loftet.
Ad. 12. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl, at BB ikke har bemærket den manglende isolering af aftræksrøret.
Ad 12. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	1.4 Hætter/aftræk K3. Aftræksrøre for kar-badeværelset er uisolert i loftrummet. Note. Den mangelfulde isolering øger risikoen for fugtskader i loftet.

Ad. 12. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms :	Isolering af aftræksrør skønnes til kr. 1.000,-
Ad. 12. Forbedringer:	Der er tale om en reparation, som ikke medfører forbedringer.
Ad. 13. Defekte fuger ved sålbænk:	Ved sålbænk mod syd er der defekte og udfaldne fuger. (Foto 17).
Ad 13.. Konklusion:.	De åbne samlinger kan medføre opfugtning og frostskafer på det underliggende murværk.
Ad. 13. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl, at de åbne fuger ikke er bemærkede.
Ad 13. Punktet burde være anført som følgende i rapporten.	3.4 Sålbænke K3. Ved sålbænke mod syd er der enkelte defekte og udfaldne fuger. Note: De åbne fuger øger risikoen for opfugtning og frostskafer på det underliggende murværk.
Ad. 13. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms :	Fugning af sålbænk skønnes til kr. 1.000,-.
Ad. 13. Forbedringer:	Der er tale om en reparation, som ikke medfører forbedringer.
Ad. 14. Facader plettede med mørtelrester:	I forbindelse med interimistisk lukning af huller fra murbier er der pletter med mørtelrester på facademuren.
Ad 14. Konklusion:	Resterne hænger sammen med ufagligt arbejde. Se bemærkningerne under pkt. 15.
Ad.14 Fejl og forsømmelser:	Der er tale om pletter af kosmetisk karakter, som ikke nødvendigvis skal medtages i tilstandsrapporten.
Ad 14. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad. 14. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms :	Ingen bemærkninger.
Ad. 14. Forbedringer:	Ingen bemærkninger.
Ad. 15. Interimistisk fyldning af huller fra murbier i facademur:	Huller fra murbier er ufagligt lukkede. Der mangler bl.a. afrensning og afsyring. (Foto 15).
Ad 15. Konklusion:	Det ufaglige arbejde er hovedsagelig af kosmetisk karakter.

Ad..15. Fejl og forsømmelser.	Da det mangelfulde arbejde er iøjnefaldende, hvorfor BB burde have medtaget det i rapporten.
Ad 15. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	2.1 Facader. K1. Efter udfyldning af murbihuller mangler afsyring og afrensning af facademuren.
Ad. 15. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms :	Afrensning og afsyring skønnes til kr. 5.000,-.
Ad. 15. Forbedringer:	Der er tale om er reparation, som ikke medfører forbedringer.
Ad. 16. Huller i mur fra murbier.	I gavl mod nord er der spredte huller fra angreb af murbier.(Foto 13.
Ad 16. Konklusion:	Angreb af murbier hænger sammen med, at opmuringsmørtelen er svag (cementfattig), En egentlig udbedring kan kun ske ved udfræsning og omfugning af muren
Ad. 16. Fejl og forsømmelser:	BB har under pkt. 2.1 bemærket: <i>enkelte steder med hullede studsfiger og Revnerne vurderes ikke at have konstruktiv betydning.</i> Bemærkningen fra BB dækker ikke omfanget af skaden.
Ad 16. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	2.1 Facader K2 Ved den nordvendte gavl er der huller i murstensfiger fra angreb af murbier. Note: Forudsætningen for angreb af murbier er, at opmuringsmørtelen er svag (cementfattig). Huller i figerne og svag mørtel øger risikoen for fugtskader i muren.
Ad. 16. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms :	Udbedring af gavlmur: kr. 20.000
Ad. 16. Forbedringer:	Der er tale om en reparation, men den indebærer også en forbedring.Forbedringen skønnes til 50% svarende til kr. 10.000,-
Ad.17. Udtørrede beklædningsbrædder.	Ved gavl mod syd er der udtørrede beklædningsbrædder i gavltreanten.Samlingerne mellem brædderne gaber enkelte steder. Nogle brædder vrider.(Foto 18).

Ad.17 Konklusion:	En udskiftning inden for overskuelig tid må påregnes.
Ad 17 Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl, at BB ikke har bemærket udtørringen.
Ad. 17 Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	2.2 Beklædninger. K3 Beklædningsbrædderne ved gavltrekant mod syd er udtørrede. Dette øger risikoen for indtrængende fygesne og følgeskader. En udskiftning inden for overskuelig tid må påregnes.
Ad. 17 Overslag over udbedringsudgifter inkl. Moms:	Udskiftning af beklædningsbrædder i gavl: 8.000,-.
Ad. 17 Forbedringer	Forbedringen skønnes til 80% svarende til 6.400,-.
Ad. 18. Mos på tagpladerne:	Ved taget på beboelsen er der spredte, små mosbegrøninger, (Foto 20) Ved taget over udhuset er der en del mosbegrøning. (Foto 19).
Ad.18 Konklusion:	Mosbegrøning kan give problemer med tilstopning af tagrender, men begrøningen giver ikke skader på bygningen.
Ad 18 Fejl og forsømmelser:	Mosbegrøning er almindeligt ved tilsvarende huse af samme konstruktion og årgang Det er ikke en fejl, at BB har undladt at bemærke mosbegrøningen.
Ad. 18 Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad. 18 Overslag over udbedringsudgifter inkl. Moms:	Ingen bemærkninger,
Ad. 18 Forbedringer:	Ingen bemærkninger-
Ad. 19-21 Utæt skorstensinddækning:	Klagepunkterne er lagt sammen, fordi de har samme årsag. Ved taget over udhuset er der en revnet tagplade. (Foto 22 og 23). Revnen har givet indsivninger og skader på loftet i udhuset samt fugtskader på loftet i køkkenet (Foto 5). Der er ingen tegn på, at selve skorstensinddækningen er utæt.
Ad. 19-21 Konklusion:	En udskiftning af den revnede tagplade samt udbedring af loftet i køkkenet må påregnes inden for overskuelig tid.

Ad 19-21 Fejl og forsømmelser:	Det skønnes, at tagpladen også har været revnet, da BB undersøgte huset i august 2016. Da der er synlige følgeskader efter indtrængende fugt, er det en fejl, at skaden og årsagen ikke er medtaget i rapporten
Ad. 19-21 Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Bygn. B. 1.1 Tagbelægning K3 Over udhuset, nær skorstenen er der en bølgeeternitplade med en kraftig revne Note: Som følge af utætheden er der en skade på loftet i udhuset samt et fugtskjold på ydervæggen i køkkenet. En snarlig udbedring er nødvendig for at undgå yderligere skade.
Ad. 19-21. Overslag over udbedringsudgifter inkl. Moms:	Udskiftning af tagplade og reparation af loft i udhus Kr. 8.000,-.
Ad. 19-21. Forbedringer:	Der er tale om en reparation, som ikke medfører en forbedring.
Ad. 22. Vinduesglas ved overdækket terrasse:	Ved den overdækkede terrasse er nogle vinduesglas ufagligt fastgjorte med vridere. (Foto 16),
Ad.22 Konklusion:	Den ufaglige fastgørelse giver risiko for stormskader.
Ad 22 Fejl og forsømmelser:	Der er tale om et bagatelagtigt forhold, som ikke nødvendigvis skal medtages i en tilstandsrapport.
Ad.22 Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Ingen bemærkninger.
Ad.22 Overslag over udbedringsudgifter inkl. Moms:	Udbedring af vinduesrudernes fastgørelse: Kr. 1.000,-
Ad.22 Forbedringer:	Der er tale om en reparation, som ikke medfører forbedringer.
Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet forlig.
Eventuelt:	Ingen bemærkninger.