

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16196

Besigtigelsesdato:	Ejendommen er besigtiget fredag d. 16. august 2017 i tidsrummet mellem kl. 10:00 og 11:00.
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.)	
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:	<i>Klagepunkt.</i> 1. På den nordvendte gavl er fugerne langs brandkarmmen og 4-5 skifter ned eroderet væk. Flere centimeter ind har dette givet fugtindtrængning. 2. På brandkam er der en større revne ved en tagsten, hvor vand kan trænge ind. 3. Der forekommer ikke etableret ventilationsåbning i renoveret badeværelse på 2. sal. 4. I Badeværelse er der løbesod på skorstenen.
Klagers påstand:	Det er KK's opfattelse, at disse forhold burde have været anført i tilstandsrapporten, da alle forhold umiddelbart kan konstateres visuelt. KK er ikke af den opfattelse, at BB har taget forbehold for de ovenstående klageforhold.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB oplyser, at der er udarbejdet to tilstandsrapporter for ejendommen, da ejendommen har status som ejerlejlighed, og derfor er der lavet en tilstandsrapport for fællesdelen og en for ejerlejligheden. I forbindelse med BB's besigtigelse af ejendomme var der aflåst ud til et fællesområde, som ligger bag ved ejendommen, og som giver mulighed for at besigtige ejendommens tag. Adgang til dette fællesområde var aflåst i forbindelse med BB's besigtigelse for udarbejdelse af de i sagen omhandlede tilstandsrapporter. Herudover finder BB, at de skader, som i dag kan ses, og som er registreret af KK, er opstået efter BB's gennemgang af ejendommen. De skader, som kan konstateres i brandkarmmen i form af revne i den pudsede del af brandkarmmen og revnet tagsten på brandkarmmen, har ej heller været muligt at konstatere grundet begrænset tilgængelighed fra henholdsvis terræn og et

	lille ovenlysvindue på 2. sal. Ligeledes oplyser BB, at der er taget forbehold i tilstandsrapporten for fællesdelen på side 6 af 17 under "Bemærkninger" punkt 2, hvor der er anført: "Taget over hovedbygningen er begrænset besigtiget fra vej, grundet højden". Derfor finder BB, at samtlige forhold, som KK klager over vedr. murværk og brandkam mv. ikke burde være anført i tilstandsrapporten, dels fordi det ikke har været muligt at konstatere, samt at der i tilstandsrapporten for fællesdelen er taget forbehold for manglende tilgængelighed. Der er ikke krav om ventilation i badeværelse. Der forekommer 2 oplukkelige veluxvinduer i badeværelse, som udgør det krav, der er til aftræk fra badeværelse. Der mangler dog tilførsel af luft til badeværelse, hvilket vil kunne etableres under badeværelsesdøren. BB tilbyder kr. 1.000,- til KK for etablering af ventilation i badeværelsesdøren. Den løbesod, som ses i værelse og i badeværelse var ikke tilstede i forbindelse med besigtigelse af ejendommen i 2015 og må være en skade, som er opstået efter dette tidspunkt. Det er BB's opfattelse, at sælger, inden BB var på ejendommen i 2015, har overmalet løbesoden, så BB derved ikke har haft mulighed for at konstatere dette forhold.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Vejrforholdene på besigtigelsesdagen for besvarelse af skønsmandens erklæring var skyfrit og solskin. Temperaturen var ca. 18-20 grader og med en meget svag vind.
Øvrige forhold:	Ingen

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Klagepunkt 1 På den nordvendte gavl er fugerne langs brandkammen og 4-5 skifter ned eroderet væk, og flere centimeter ind har dette givet fugtindtrængning.	Generelt: Ejendommen er et ældre byhus, opdelt i et for- og et baghus. Omhandlende klagesag vedrører baghuset. Mellem forhuset og baghuset forefindes en lille mellembygning, som er fælles for de to bygninger. Baghuset er i 2 fulde etager og en tagetage. Indvendigt er ejendommen istandsat. Udvendigt fremstår baghuset med et ældre tegltag, som er understrøget – altså uden undertag. Ved gavl mod NV forekommer en ældre skorsten, som er i meget ringe stand med både defekte fuger og frostsprængte mursten. For at besigtige gavl mod NV (med nedbrudte fuger - klagepunkt 1) skal man ud på et fællesareal, som ligger i forlængelse af baghaven til baghuset, og igennem en låge. Fra fællesarealet kan det konstateres, at der forekommer en del nedbrudte fuger i den øverste del at murværket op mod brandkammen.
Konklusion:	Det er SS's vurdering, at fugerne i den NV-gavl fremstod på samme vis i forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretningen som i forbindelse med, at BS foretog sin besigtigelse for udarbejdelse af tilstandsrapporten. BB oplyser i forbindelse med syns- og skønsforretningen, at lågen ud til fællesarealet, som giver adgang til besigtigelse af NV-vendt gavl, var aflåst, og at der ikke blev udleveret nøgle til lågen for adgang til fællesarealet. Der vurderes ikke, af de dårlige fuger i gavlmuren er årsagen til de fugtskader, som ses indvendigt i værelset. Fugtskader skyldes en meget ringe skorstenspipe på naboejendommen, hvor regnvand trænger ind ved sammenbygningen mellem

	gavlmuren og skorsten.
Fejl og forsømmelser:	Det vurderes, at BB ikke har begået en fejl eller forsømmelse i tilstandsrapporten ved ikke at beskrive de dårlige fuger i NV-gavl. Der har ikke været adgang til denne gavl pga. at lågen til det fællesareal, hvorfra det er muligt at besigtige gavl, var aflåst. Derimod burde BB i tilstandsrapporten for fællesdelen have anført et forbehold for manglende adgang til fællesarealet pga. aflåst låge. Hvis BB havde taget forbehold, ville KK have været klar over, at her havde BB ikke besigtiget bygningen. BB har i tilstandsrapporten for fællesdelen taget et forbehold vedr. begrænset besigtigelse af taget, men dette forbehold vedrører taget på "hovedbygningen"- altså forhuset. De skader, som er på skorstenspipec på nabogrunden, som er bygget sammen med gavlen til baghuset, er ikke et forhold, som skal anføres i tilstandsrapporter.
Overslag på udbedringsudgifter inkl. moms:	For at kunne udbedre de nedbrudte fuger i NV-gavl er det skønsmandens vurdering, at dette ikke vil kunne udføres fra KK's egen matrikel. Derfor skal der opstilles et stillads på nabogrunden. Opstilling af stillads vurderes skønsmæssigt vil udgøre en udgift på kr. 14.500,-. Omfugning af de 4 sidste skifter op mod brandkam på NV-gavl vurderes skønsmæssigt at kunne udføres for kr. 16.000,-.
Forbedringer:	Omfugning af gavl er en reparation og vurderes ikke at udgøre en forbedring.
Eventuelt:	I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretning forespurgt syns- og skønsmanden, om der var mulighed for at indgå et forlig, hvilket ikke var muligt.

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Klagepunkt 2 På brandkam er der en større revne ved en tagsten, hvor vand kan trænge ind.	Som tidligere beskrevet er ejendommen et ældre byejeendom, hvor ejendommen er bygget sammen. I sammenbygningen forefindes en brandkam, som er ført ca. 30 cm over taget. Siden ind mod tagbelægningen er afsluttet med et pudslag. På toppen er brandkammen afsluttet med en vingetagsten. Ved at åbne Velux-vindue i værelse på 2. sal er det muligt at besigtige den side af brandkammen, som vender ind mod ejendommen. I den lodrette pudsede del af brandkammen kunne der ses en ældre revnedannelse i pudslaget. I vingetagsten, som afslutter brandkammen, kunne der ses afskalninger som følge af ælde på tagstenene. Det var ikke muligt at vurdere, hvorvidt den revne, som forekom i brandkammen også forekom i vingetagsten.
Konklusion:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at det har været muligt for BB at besigtige brandkammen fra ovenlysvinduet i værelset den dag, hvor BB foretog sin besigtigelse for udarbejdelse af tilstandsrapporten. Det vurderes ligeledes, at de skader, som kunne registreres i forbindelse med syns- og skønsforretningen også har været tilstede i forbindelse med BB's gennemgang for udarbejdelse af tilstandsrapporten. Det er dog IKKE syns- og skønsmandens vurdering, at de skader, som ses i brandkammen, er årsagen til den fugtindtrængning, der ses indvendigt på bagmur i værelse ind mod naboejeendom. Fugtindtrængningen skyldes kraftig forfald på den skorsten, som forefindes på naboejeendommen.
Fejl og forsømmelser:	BB burde i tilstandsrapporten under kap 8. 15 "Andet" og med karakter K3 have beskrevet, at der forekom en skade i brandkammen med følgende skadesbeskrivelse: <i>"Ved besigtigelse af tag og brandkam fra</i>

	ovenlysvindue på 2. sal ses der revne i den pudse side af brandkammen, og flere af tagstenene, som afslutter brandkammen, fremstår med skader i form af afskalninger m.m. <i>Note: De skader, som forekommer i brandkammen, vurderes at være ældre skader og vil på sigt kunne forværres og derved forårsage fugtindtrængning”.</i>
Overslag på udbedringsudgifter inkl. moms:	Det vurderes, at reparationerne på brandkammen vil kunne udføres ved opsætning af stillads i haven samt fra rygningstige. For udskiftningen af tagsten på brandkam samt reparation af revne i pudslaget på brandkammen vurderes dette skønsmæssigt at kunne udføres for kr. 16.000,- Fordelt således: • Stillads kr. 5.000,- • Udskiftning af tagsten på brandkam kr. 10.000,- • Reparation af revne på side af brandkarm kr. 1.000,-
Forbedringer:	Det vurderes, at tagstenene, som afslutter brandkammen er fra ejendommens opførelse, dvs. ca. 125 år, skønnes en udskiftning af tagstenene at være en 100% forbedring. Reparation af revne i pudslaget er ingen forbedring.
Eventuelt:	I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretning forespurgt syns- og skønsmanden, om der var mulighed for at indgå et forlig, hvilket ikke var muligt.

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Klagepunkt 3 Der forekommer ikke etableret ventilationsåbning i renoveret badeværelse på 2. sal.	Badeværelset på 2. sal er et nyere badeværelse, indeholdende både toilet, brus og håndvask. I skråvæggen forefindes 2 veluxvinduer oven på hinanden. Begge vinduer er oplukkelige og med ventilationsspalte. Herudover forefindes der ingen anden form for ventilation. Herudover ses der ingen tilførsel af frisk luft til badeværelse under badeværelsesdøren.
Konklusion:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at badeværelset på 2. sal har fremstået med samme indretning og samme stand i forbindelse med BB's gennemgang af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Fejl og forsømmelser:	BB burde i tilstandsrapporten under kap 6.7 "Rumaftæk" med karakter K1 have anført. <i>"I badeværelse på 2. sal forekommer der ingen anden form for ventilation end 2 oplukkelige Velux-vinduer. Herudover ses der ej heller tilførsel af luft i form af ventilationsspalte under badeværelsesdøren. Note: I henhold til gældende bygningsreglement er der krav til aftrækskanal til det fri samt tilførsel af luft vha. ventilationsspalte under badeværelsesdøren."</i> Der er IKKE krav til mekanisk ventilation af badeværelser, men blot krav til at der forekommer en aftrækskanal til det fri, samt tilførsel af luft.
Overslag på udbedringsudgifter inkl. moms:	Montage af aftrækshætte i taget samt etablering aftrækskanal gennem tagkonstruktionen, afsluttet med en ventilationsrist i skråvæg i badeværelset, vurderes skønsmæssigt at kunne udføres for kr. 7.500,-.
Forbedringer:	Det vurderes ikke, at etablering af aftrækskanal i skråvæg samt ventilationsspalte under badeværelsesdøren

	er en forbedring.
Eventuelt:	I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretning forespurgte syns- og skønsmanden, om der var mulighed for at indgå et forlig, hvilket ikke var muligt.

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Klagepunkt 4 I Badeværelse er der løbesod på skorstenen.	I badeværelset på 2. sal forefindes en skorsten på bagmuren ind mod naboejendommen. Den øverste del af skorstenen fremstår som "rå" mursten uden puds. På skorstenen ses der en del løbesod, primært under renselemmen.
Konklusion:	Det er syns- og skønsmandens vurdering, at skorsten i badeværelset på 2. sal også har fremstået med løbesod i forbindelse med BB's gennemgang af ejendommen for udarbejdelse af tilstandsrapporten. Det vurderes dog, at løbesoden er af ældre dato og ikke aktivt.
Fejl og forsømmelser:	BB burde i tilstandsrapporten under kap 1.16 "Bemærkning til skorsten" med karakter K1 have anført. "På skorsten i badeværelse på 2. sal forekommer der anløb af løbesod. <i>Note: Det vurderes, at løbesoden på skorsten i badeværelse på 2. sal ikke på nuværende tidspunkt er aktiv</i> ".
Overslag på udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af mursten med løbesod i badeværelse på 2. sal vurderes skønsmæssigt at kunne udføres for kr. 8.000,-.
Forbedringer:	Det vurderes ikke, at udskiftning af mursten med løbesod i skorsten er en forbedring.
Eventuelt:	I forbindelse med afholdelse af syns- og skønsforretning forespurgt syns- og skønsmanden, om der var mulighed for at indgå et forlig, hvilket ikke var muligt.