

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 17039

Besigtigelsesdato:	26. juni 2017 kl. 10.00.
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningssagkyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab:	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag:	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Utætte skotrender ved kvistene. 2. Utæt tagterrasse /mgl. opkant. 3. Utætte zinkafdækninger på sideværn ved tagterrasse. 4. Revnet fuge i badeværelsesgulv. 5. Der mangler vådrumssikring under spa.
Klagers påstand:	Klager oplyste, at det er ejerskifteforsikringen, som mener, at tilstandsrapporten er mangelfuld.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Indklagede mener, at der er sket en udvikling af skaderne i gulv og skotrender siden besigtigelsen i januar 2016.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Halvskyet, 15°C.
Øvrige forhold:	Ejerskifteforsikringen, Dansk Boligforsikring A/S, har tilbudt at dække udbedringen af skaderne minus selvriskoen, som er opgjort til kr. 15.000,-.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. 1. Utætte skotrender ved kvistene:	Der kunne ikke konstateres utætheder ved skotrenderne, da de kun kan besigtiges fra terræn/ en stige på ca. 3 m. i henhold til huseftersynsordningens regler. Men der kunne konstateres utætheder ved inddækningerne mellem tag og kvistflunke flere steder, idet inddækningsbåndet var forkert afsluttet / gik ikke langt nok ind over tagstenene. Der kunne ikke konstateres utætheder eller skjolder på skråloftet indvendigt.
Ad 1. Konklusion:	Inddækningsbåndene bør udbedres for at sikre, at der ikke trækker vand ind på undertaget.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke nævnt i tilstandsrapporten, men burde være det med karakteren K3.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 1.3 Skotrender/inddækninger burde anføres: K3. Inddækningerne mellem tag og kvistflunke mod syd er udført med mangelfuldt overlæg. Note: Der er risiko for fugtindtrængning.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringen skønnes at koste kr. 20.000,- inkl. moms
Ad 1. Forbedringer:	Da taget skønnes at være fra 2008, er der med en skønnet levetid af inddækningen på 50 år tale om en forbedring på 18 % eller en forbedringsværdi på kr. 3.600,- inkl. moms.
Ad 1. Eventuelt:	Intet.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Utæt tagterrasse /mgl. opkant:	Der er kun 2 cm opkant ved altandøren, og da tagterrassen generelt er vandret, bortset fra området omkring nedløbet, er der risiko for vandskader. Endvidere er der ikke fuget under døren men i stedet hul under bundstykket ca. 9 cm ind fra forkanten. I stuen nedenunder tagterrassen var der fugtskjold og deformt loft ved ydermuren.
Ad 2. Konklusion:	Der bør være 12 - 15 cm opkant fra tagterrassen til dørens bundstykke, da der ellers er risiko for fugtskader her.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er skaden ikke omtalt men burde være det med karakteren K3.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 2.4 Altaner burde anføres: K3. Der er kun 2 cm opkant ved dør fra tagterrasse, og der er hulrum under bundstykket. Note: Der er risiko for fugtskader på etageadskillelsen.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved at sænke tagterrassen 10 cm, og lave en korrekt papopkant hele vejen rundt. Udbedringen skønnes at koste kr. 18.000,- inkl. moms.
Ad 2. Forbedringer:	Da tagterrassen skønnes at være fra 2008, er der med en levetid på 50 år tale om 18 % forbedring, eller en forbedringsværdi på kr. 3.200,- inkl. moms.
Ad 2. Eventuelt:	Intet.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Utætte zinkafdækninger på sideværn ved tagterrasse:	Der blev ikke fundet nogen synlige utætheder ved zinkinddækninger på sideværnene, og ved de udførte samlinger kan zinken ligge dobbelt og/eller der kan være udført papbelægning nedenunder.
Ad 3. Konklusion:	Der var ingen synlige skader her.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Ingen, da der ingen skader er.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Punktet skal ikke anføres.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Intet.
Ad 4. Revnet fuge i badeværelsesgulv:	Der er en gennemgående fugerevne i badeværelset uden for vådzone, og i brusenichen er der revne i fugen omkring 1 klinke. Klinkegulvet er lagt oven på træetageadskillelsen. Der var ingen fugtskader at se på loftet nedenunder.
Ad 4. Konklusion:	Årsagen til revnerne skønnes at være utilstrækkelig stivhed i dækkonstruktionen. Da arbejdet skønnes udført inden for de sidste 10 år, skønnes der at være vådrumsmembran under badeværelsesgulvet, hvorfor der ingen risiko er for fugtskader.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke anført i tilstandsrapporten, men da badeværelset ikke er færdiggjort ved badekarret, kan arbejdet være relativt nyt, og skaden har måske ikke været synlig ved besigtigelsen i januar 2016.
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under punkt 7.1 Gulvkonstruktioner burde anføres: K2. Der er langsgående revne i fuge i badeværelsesgulvet på 1. sal samt revne omkring 1 klinke i brusenichen. Note: Gulvet skønnes at være utilstrækkelig stift til klinkebelægning. Da gulvet skønnes udført med vådrumsmembran, er der ikke risiko for fugtskader på andre bygningsdele.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Da årsagen kan være utilstrækkelig stiv gulvplade og/eller utilstrækkelig stive bjælker, kan udbedringsomfanget ikke afgøres uden en destruktiv undersøgelse.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Der mangler vådrumssikring under spa:	Ved besigtigelse fra skunken kunne det konstateres, at der ikke er lavet vådrumssikring under spabadet, men blot udlagt Novopan gulvplader. Ved åstedsforretningen blev skunklemmen demonteret, men det blev oplyst, at den også var det ved BS besigtigelse i januar 2016.
Ad 5. Konklusion:	I henhold til SBI anvisning 200, bør der udlægges vådrumssikring under badekarret, for at minimere risikoen for fugtskader under det.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke anført i tilstandsrapporten, men burde være det med karakteren K3.
Ad 5. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 6.1 Gulvkonstruktion/belægning burde anføres: K3. Der er ikke udført vådrumsmembran under badekarret i tagetagen. Note: Der er risiko for fugtskader på etageadskillelsen.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	De- og genmontering af badekar, samt opbygning af vådrumsmembran med gulv afløb under badekarret skønnes at koste kr. 20.000,- inkl. moms.
Ad 5. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 5. Eventuelt:	Intet.