

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 13116

Besigtigelsesdato:	Onsdag den 15.01.2014.
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.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: Bygning A, forhold 1 til 10. Bygning B, forhold 11 til 14.	1. (1.1) Utæt samling mellem tagmaterialer. 2. (1.10) Undertag er ikke forskriftsmæssigt udført. 3. (1.3) Fejlagte udførte inddækninger ved bygningsfremspring. 4. (1.8) Udkraget remende ved hoveddør er uafdækket. 5. (2.1) Manglende tætning tag/facade. 6. (5.6) Ventilation er mangelfuld til krybekælder. 7. (9.4) Der mangler tætning mellem loftskrave og stålskorsten. 8. (1.4) Fejl på aftrækslange i tagrum. 9. (6.2) Vægbeklædning i badeværelse er ikke egnet til intensiv vådrumsbrug. 10. (6.4) Gulvafløb er ikke forskriftsmæssigt udført. 11. (1.2) Tagbelægning ligger med for lav hældning. 12. (1.10) Tagbelægning er oplagt uden undertag/-understrykning. 13. (1.8) Uafdækkede remender. 14. (1.6) Nedløb er ikke ført til afløb.
Klagers påstand:	Rapporter stemmer ikke overens. Ønsker afgørelse på hvilken af de 2 rapporter der er den rigtige.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	B.S. 1. henviser til afgivne skriftlige svar og afviser sagen. B.S. 2. henviser til afgivne skriftlige svar som relaterer til svar fra K.L.'s forsikringssvar. Afviser sagen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Gråvej + 2° C.
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 1. Der kunne konstateres følgende: (1.1) Utæt samling mellem tagmaterialer.	Taget er belagt med falstagsten. Der er blevet bygget til mod vest i 2002. S.S. kunne konstatere en lunke på taget i sammenbygningen af nyt/gammelt tag. Et enkelt sted kunne ses en opfyldning med plastisk fugemasse under/mellem 2 gamle tagsten. Tagstenen, hvor fugen ligger ovenpå i venstre side, vipper op i højre side. Der er undertag i form af tagpap på brædder under teglene. Der ses ingen skader indenfor.
Ad 1. Konklusion:	S.S. vil give situationen karakteren K1 og bemærke: Nyere og ældre tagsten har tilpasningsproblemer i øvre hjørne hvor de mødes. Der er kun fuget i den ene side af det vippende tegl. Note: Utætheden kan tillade mindre mængder slagregn og fygesne at trænge ind. Undertaget vurderes dog at kunne hindre skader.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	B.S. 1 har givet karakteren K3, hvilket S.S. vurderer er for højt. B.S. 2 har ikke gjort notat om situationen, hvilket S.S. vurderer skulle være gjort selv om det er i den lave ende af karakterskalaen.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostningerne til en fugning skønnes til kr. 2.500,-.
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>	
Ad 2. Der kunne konstateres følgende: (1.10) Undertag er ikke forskriftsmæssig udført.	Det kan konstateres at undertag ikke er ført ud på fodblik til tagrende på tilbygning mod vest. Undertaget hænger med fri og "løs" kant. Undertaget er ikke strammet op ud over udhænget.
Ad 2. Konklusion:	S.S. vurderer ikke at der vil kunne forekomme nedbør ind og ned på undertaget i en mængde som vil kunne medføre skade på træværket. Men S.S. vurderer at undertaget har en begrænset levetid i forbindelse med blæst ved lave temperaturer og vil give karakteren K2.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	B.S. 1 har givet karakteren K3 og henviser til risiko for opfugtning af træværk. S.S. vurderer at dette er acceptabelt. B.S. 2 har ikke noteret situationen, hvilket S.S. vurderer er en forsømmelse.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger skønnes til kr. 6.000,-
Ad 2. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der var ingen forligsdrøftelser.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 3. Der kunne konstateres følgende: (1.3) Fejlagtige udførte inddækninger ved bygningsfremspring.	Det kan konstateres at vindskeder sidder en tagstenslængde op i tagfladen og at blyinddækning ikke er tæt op mod vindskeden (sydsiden), mens der ikke er nogen på den anden side af vindskeden. Situationen er beliggende ud over udhænget og forefindes også på østvendte tagflade.
Ad 3. Konklusion:	S.S. vil vurdere situationen til K3 med bemærkningen: Inddækning ved bygningsfremspring er mangelfuld. Regnvand kan løbe ned på "bagsiden" af vindskeden og medføre råd i træværk.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	B.S. 1 har givet karakteren K3 og S.S. vurderer at dette er korrekt. B.S. 2 har ikke noteret situationen. S.S. vurderer at dette er en forsømmelse.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger skønnes til kr. 6.000,-
Ad 3. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der var ingen forligsdrøftelser.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 4. Der kunne konstateres følgende: (1.8) Udkraget remende ved hoveddør er uafdækket.	Ved hovedindgang stikker remende udenfor udhænget. Remenden er ikke dækket ind i metal eller lignende. Remenden er behandlet med træbeskyttelse og der ses ikke råd. Der er monteret en vinkelbeslag ovenpå remmen.
Ad 4. Konklusion:	S.S. vil vurdere situationen til K2 med bemærkningen: Den uafdækkede remende ved hoveddør er uafdækket med risiko for nedbrydning hen ad åre. Note: Remenden vurderes stadig uden skade.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	B.S. 1 har givet karakteren K2 hvilket S.S. vurderer er korrekt. B.S. 2 har ikke noteret situationen. S.S: vurderer at dette er en forsømmelse.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger skønnes til kr. 1.000,-
Ad 4. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedring.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der var ingen forligsdrøftelser.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 5. Der kunne konstateres følgende: (2.1) Manglende tætning tag/facade.	I nordvendte gavl er der ingen udhængsbrædder og gavlbeklædning når ikke op til taget. Der er således mulighed for at fugle og andet kan trænge ind.
Ad 5. Konklusion:	S.S. vurderer situationen til K3 og bemærket at der mangler lukning mellem gavl og tagkonstruktion. Note: Den manglende lukning kan tillade fugle og dyr at trænge ind på loftet.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	B.S. 1 har givet karakteren K3 og oplyst at der mangler tætning hvilket giver risiko for indtrængning af dyr og fugle. S.S. vurderer at dette er korrekt. B.S. 2 har ikke noteret situationen hvilket S.S. vurderer er en forsømmelse.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger skønnes til kr. 4.000,-
Ad 5. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der var ingen forligsdrøftelser.
Ad 5. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 6. Der kunne konstateres følgende: (5.6) Ventilation er mangelfuld til krybekælder.	Der kunne konstateres 2 ventiler i hver gavl samt 1 på terrassesisden. 2 ventiler forsynet med riste med begrænset gennemstrømning. Det vurderes at der har været 1 ventil under terrassen samt 1 ventil hvor tilbygning er udført. Der ses ingen skader på gulve. Langs grundskel findes en grøft med høj vandstand. Terræn er lavtliggende.
Ad 6. Konklusion:	S.S. vil vurdere situationen til K3 og bemærket at der er mangelfuld ventilation med risiko for opfugtning af gulvkonstruktionen.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	B.S.1 har givet karakteren K3 og oplyst at ventilationen er mangelfuld samt at der er risiko for opfugtning. S.S. vurderer at dette er korrekt. B.S.2 har ikke noteret situationen hvilket S.S. vurderer er en forsømmelse.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger skønnes til kr. 4.000,-
Ad 6. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der var ingen forligsdrøftelser.
Ad 6. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 7. Der kunne konstateres følgende: (9.4) Der mangler tætning mellem loftskrave og stålskorsten.	Det kan konstateres at der er striber på skorstenen efter fugt. Det kan være kondens. Man kan ikke se en manglende tætning og der er ikke adgang ovenfra for besigtigelse. Der ses ingen skader på loftet.
Ad 7. Konklusion:	S.S. vil vurdere situationen til K1 på baggrund af striberne. Der vurderes ingen fare for opfugtningsskade grundet den varme der kommer fra skorstenen når der tændes op.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	B.S.1 har givet karakteren K3, hvilket S.S. vurderer er for højt. B.S.2 har ikke noteret situationen. S.S. vurderer at der ikke nødvendigvis har været fugtstriber på skorstenen for små 5 år siden og at B.S.2 således ikke har begået fejl.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger skønnes til kr. 1.000,-
Ad 7. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der var ingen forligsdrøftelser.
Ad 7. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 8. Der kunne konstateres følgende: (1.4) Fejl på aftræksslange i tagrum.	Det kan konstateres at aftræk er blokeret i køkkenet og at der i tagrum er en uisoleret plastspiroslange ført op til taghætte. Det vurderes ikke muligt at komme ind i loftrum og konstatere en fastgørelse.
Ad 8. Konklusion:	S.S. vil vurdere situationen til K1 og bemærket at aftrækket er uisoleret. Da aftrækket er ret kort samt at der er tale om sommerhus, da vurderes der ingen risiko for skade.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	B.S.1 har givet karakteren K3, hvilket S.S. vurderer er for højt. B.S.2 har givet karakteren K1, hvilket S.S. vurderer for passende.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der vurderes inden udbedringsomkostninger her, idet begge byggesagkyndige har oplyst at aftrækket er uisoleret.
Ad 8. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der var ingen forligsdrøftelser.
Ad 8. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	
Ad 9. Der kunne konstateres følgende: (6.2) Vægbeklædning i badeværelse er ikke egnet til intensiv vådrumsbrug.	Bruseområdet har glasvæv og er malerbehandlet på den side hvor brusearmatur er monteret. Der ses ingen skader. På modsatte side (ydervæggen) er der træbeklædning som nederst er påforet et vandretliggende brædt. Der er plastisk fugemasse i noterne bag brædtet. Brædtets forkant er beklædt med glasvæv, men ikke på overkanten, hvor der ses sømhuller. Der er forhæng som kan trækkes rundt forbi træbeklædningen. Der ses ingen skader.
Ad 9. Konklusion:	S.S. vil vurdere situationen til K3 og bemærke at der er uegnet vægbeklædning i brusearealet og notere at der er risiko for vandskader på underliggende konstruktioner.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	B.S.1 har givet karakteren K3 og bemærket at vægbeklædningen ikke er egnet til intensiv vådrumsbrug samt noteret at der er risiko for opfugtning af beklædning og underliggende konstruktion. Dette vurderer S.S. som værende korrekt. B.S.2 har givet karakteren K3 og bemærket at der ikke er tætnet mellem vægbeklædning og sokkelfliser samt noten at der er risiko for opfugtning af bagvedliggende konstruktioner og installationer. S.S. kan ikke afgøre om der f.eks. er fuget i noterne efter B.S.1's besøg, men vurderer at situationen er fyldestgørende besvaret.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostninger til opsætning af en vandtæt plade i vådrumsområdet skønnes til kr. 4.000,-
Ad 9. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der var ingen forligsdrøftelser.
Ad 9. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	
Ad 10. Der kunne konstateres følgende: (6.4) Gulvafløb er ikke forskriftsmæssigt udført.	Det kan konstateres at sideindføringer i afløbsskålen ikke er udført korrekt og ikke ser tætte ud. Der er lagt flere mindre rør i et sideindløb samt en PEX-slange i et andet.
Ad 10. Konklusion:	S.S. vurderer situationen til K3 med bemærkningen at sideindløb i gulvafløbsskål ikke er korrekt/forskriftsmæssigt udført samt en note om at problemet vurderes at kunne tillade fugt/vand at trænge ud i gulvkonstruktionen.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	B.S.1 har givet karakteren K3 og bemærket at gulvafløb ikke er udført forskriftsmæssigt med hensyn til sideindføring samt noteret at det kan medføre fugtindtrængen i gulvkonstruktionen. S.S. vurderer dette som værende korrekt. B.S.2 har ikke noteret situationen, hvilket S.S. vurderer som en forsømmelse.
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger skønnes til kr. 18.000,-
Ad 10. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der var ingen forligsdrøftelser.
Ad 10. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	
Ad 11. Der kunne konstateres følgende: (1.2) Tagbelægning ligger med for lav hældning.	Carport/udhus er belagt med falstagsten. Over udhus er der udført undertag. Over carport er der ikke udført undertag. Taghældning er målt til 10,7 grader. I udhus ses en fugtskade ved ydervæg.
Ad 11. Konklusion:	Falstagsten med undertag foreskrives at skulle lægges med min. 14 graders hældning. Taget har således for lav hældning over udhuset, hvor loft er beklædt med profilbrædder og isolering, som kan skades. S.S. vurderer situationen til K3 med bemærkningen at taget har for lav hældning i forhold til forskrifterne samt noten at det giver risiko for vandskade i tagkonstruktionen.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	B.S.1 har givet karakteren K3 og angivet at taghældningen er for lav samt noten at lav taghældning kan medføre vandindtrængning mellem tagsten. S.S. vurderer bedømmelsen som korrekt. B.S.2 har ikke noteret situationen. S.S. vurderer at dette er en forsømmelse.
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger skønnes til kr. 55.000,- omfattende omlægning af tag til 14 grader. Udbedringen er beregnet for hele taget.
Ad 11. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedring, idet der i udbedringsomkostningerne er regnet med genbrug af tagsten.
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der var ingen forligsdrøftelser.
Ad 11. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	
Ad 12. Der kunne konstateres følgende: (1.10) Tagbelægning er oplagt uden undertag/understrygning.	Som oplyst under AD 11 er der undertag over udhusdelen og ingen undertag/understrygning over carportdelen. Carportdelen er åben på 2 sider og dermed udsat for fygesne fra siderne.
Ad 12. Konklusion:	S.S. vurderer at der ikke skal bemærkes noget her, idet problematikken er beskrevet under pkt. 1.2. desuden er der ikke krav om undertag/understrygning over carportdelen.
Ad 12. Fejl og forsømmelser:	B.S.1 har givet K3 og bemærket at tagbelægning er oplagt uden undertag eller understrygning samt noten at det giver risiko for indtrængen af regnvand og fygesne. S.S. vurderer at B.S.1 giver delvis forkert oplysning, idet der er undertag over udhusdelen og det manglende undertag over carporten er uden betydning. Her vurderes ikke at skulle gives karakter. B.S.2 har ikke noteret situationen. S.S. vurderer at B.S.2 skulle have noteret manglen her hvis/når der ikke var skrevet noget under pkt. 11.
Ad 12. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Her vurderes ingen udbedringsomkostninger.
Ad 12. Forbedringer:	Der er ingen forbedringer.
Ad 12. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der var ingen forligsdrøftelse.
Ad 12. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 13. Der kunne konstateres følgende: (1.8) Uafdækkede remender.	Det kan konstateres at carport/udhus har uafdækkede udragende remender.
Ad 13. Konklusion:	S.S: vil vurdere situationen til K2 med bemærkningen at der er uafdækkede remender som giver risiko for nedbrydning/råd.
Ad 13. Fejl og forsømmelser:	B.S.1 har givet karakteren K2 med bemærkningen om at remender er uafdækkede og at der er risiko for nedbrydning af træværket. S.S. vurderer beskrivelsen som værende korrekt. B.S.2 har ikke noteret situationen. S.S vurderer dette er en forsømmelse.
Ad 13. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger skønnes til kr. 3.000,-
Ad 13. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedring.
Ad 13. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der var ingen forligsdrøftelser.
Ad 13. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 14. Der kunne konstateres følgende: (1.6) Nedløb er ikke ført til afløb.	Det kan konstateres at nedløb på carport/udhus er udført med udspyer og således ikke ført ned i et regnvandssystem i jorden. Der ses ingen skader. Der er 2 nedløb, som hver betjener ca. 28 m ² tag.
Ad 14. Konklusion:	S.S: vurderer at der ikke skal bemærkes noget her, hvor tagarealer er begrænsede og hvor regnvandet ledes ud på græsareal. Der er ikke krav om afledningen ud over at vandet ikke må løbe ind til nabo og dette vurderes ikke at være tilfældet.
Ad 14. Fejl og forsømmelser:	B.S.1 har givet karakteren K2 med bemærkning om at nedløb ikke er ført til faskine eller lignende samt noten at dette kan medføre opfugtning af tilstødende bygningsdele. S.S. vurderer at B.S.1 nok ser lidt for pessimistisk på situationen grundet størrelsesforholdene. B.S.2 har ikke noteret situationen. S.S. vurderer ikke at der herved er begået forsømmelser.
Ad 14. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger til faskine med tilhørende rør skønnes til kr. 10.000,-
Ad 14. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedring.
Ad 14. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der var ingen forligsdrøftelser.
Ad 14. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.