

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 18-03645

Besigtigelse den:	7. november 2018
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab)	
Til stede ved skønsmødet:	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Dato:	
28. november 2018	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. - 2. Emhætteslange ikke ført til det fri - ligger løst på loft. Emhætteslange er ikke isoleret. 3. Renselem i skorsten på hanebåndsloft gennemtæret. 4. Ingen ventilation i tagrum (hanebåndsloft) samt over skråvægge. 5. Vindue i soveværelse i udbygning mod syd ud mod gårdsplads har ikke godkendt redningsåbning. 6. Inddækning tag/kvist udført forkert. Inddækning monteret uden på træbeklædning. 7. Manglende fuge under kvistvindue. 8. Ingen vindafdækning af vandret isolering ved skunk mod nord. (Skunk mod syd lukket.)
Klagers påstand:	To x selvrisiko à 5.000 kr. + lukning af renselem + ny inddækning ved kvistflunke. Etablering af redningsåbning i soveværelse + fuge ved kvistvindue (incl. liftleje) + vindafdækning i skunk.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Afviser erstatningskrav.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørvejr (tåget/diset).
Øvrige forhold:	Ingen

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
1. - 2. Emhætteslange ikke ført til det fri - ligger løst på loft. Emhætteslange er ikke isoleret.	Der kan fra lem i hanebåndsloft i tagetage konstateres, at der fra emhætte er udført nyt, isoleret aftræk. Det nye aftræk er placeret tæt på lemmen og tæt på skorsten, og er ført op over taget. Ud fra oplysninger i sagen var det oprindelige aftræk fra emhætten udført med en løst liggende, uisolere aftræksslange, som ikke var ført op med aftræk i/over taget.
Ad 1 - 2. Konklusion:	Der er foretaget udbedring af forholdet, og det oprindelige skadesforhold er således ikke synligt. Det blev oplyst, at der foreligger fotos af oprindeligt skadesforhold. Fotos fremsendes af klager til Disciplinær- og Klagenævnet.
Ad 1 - 2. Fejl og forsømmelser:	Skadesforholdet er ikke anført i tilstandsrapporten. I sælgers oplysninger er adgang til lem i hanebåndsloft i tagetage ikke anført under pkt. 2.5. Der er under punktet anført, at der er lem i gavl og i baggangen. Det er min vurdering, at lemmen i hanebåndsloft i tagetage er synlig, og at skaden/fejludførelsen skulle have været anført i tilstandsrapporten ud fra iagttagelse af skadesforholdet ved åbning af lemmen. Det er kun muligt at foretage besigtigelse fra stige, der er placeret ved lemmen, idet der ikke er gangbro i tagrummet. Ud fra den skønsmæssige vurdering skulle der i tilstandsrapporten have været anført: A 1.4 K3: Der ligger løs, uisolere aftræksslange fra emhætte på gulv over hanebåndsloft. Aftræksslangen mangler aftrækshætte over tag. Note: Der er risiko for fugtskader i tagrum.
Ad 1 - 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ifølge erstatningsopgørelse fra ejerskifteforsikringen: Emhætteaftræk jf. tilbud af 26.01.20179.072,50 kr. Selvrisko 5.000 kr. Det er min vurdering, at de udbedrede forhold yderligere skal belyses af tilbudsgiver samt faktura vedr. sagen.
Ad 1 - 2. Forbedringer:	Ingen
Ad 1 - 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen

Ad 1 - 2. Eventuelt:	Intet
Klagepunkter:	Der kan konstateres følgende:
3. Renselem i skorsten på hanebåndsloft gennemtæret.	Der kan fra lem i hanebåndsloft i tagetage konstateres, at den anførte gennemtærede renselem er fjernet og erstattet med ny renselem. Der er fuget omkring renselemmen. Klager oplyser, at det ikke var muligt at få en ny renselem i den oprindelige størrelse. Klager oplyser, at skorstensfejeren ikke anvender den pågældende renselem. Der er renselem til skorstenen i stueplan. Skorstenen anvendes til brændeovn. Klager oplyser, at skorstenen ved klagers overtagelse blev anvendt til oliefyr. Klager oplyser, at udskiftningen af renselemmen ikke er godkendt af skorstensfejeren.
Ad 3. Konklusion:	Der er foretaget udbedring af skadesforholdet. Det oprindelige skadesforhold er således ikke synligt. Klager oplyser, at der foreligger fotos af oprindeligt skadesforhold. Fotos fremsendes af klager til Disciplinær- og Klagenævnet.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Skadesforholdet er ikke anført i tilstandsrapporten. I sælgers oplysninger er adgang til lem i hanebåndsloft i tagetage ikke anført under pkt. 2.5. Der er under punktet anført, at der er lem i gavl og i baggangen. Det er min vurdering, at lemmen i hanebåndsloft i tagetage er synlig, og at skaden/fejludførelsen skulle have været anført i tilstandsrapporten ud fra iagttagelse af skadesforholdet ved åbning af lemmen. Det er kun muligt at foretage besigtigelse fra stige, der er placeret ved lemmen, idet der ikke er gangbro i tagrummet. Ud fra den skønsmæssige vurdering skulle der i tilstandsrapporten have været anført: A 1.16 K3: Renselem i skorsten over hanebånd har gennemtæring. Note: Der er risiko for, at der kommer røg ud i tagrummet.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udbedring af renselem.....2.000 kr.
Ad 3. Forbedringer:	Ingen
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt:	Intet

Klagepunkter:	Der kan konstateres følgende:
4. Ingen ventilation i tagrum (hanebåndsloft) samt over skråvægge.	Ud fra oplysninger i sagen, er forholdet udbedret. Der ses udført 14 ventiler på hver side af taget på hovedbygningen. Der er loftlem til tagrum for hovedbygning i hanebåndsloft i tagetage. Der er desuden loftlem i stueplan i baggang og i gavl mod gade. Der ses ingen ventilation fra udhæng ud mod gårdspladsen. Fra lem i hanebåndsloft ses der isolering, der ligger ud mod taget ved skråvægge. I udhæng mod have ses der større åbning mellem mur og sternplanke, der er i front ved udhæng. Ved syn og skøn vurderes det ikke at være sikkerhedsmæssigt forsvarligt at komme ind i tagrummet ved lem i gavl, idet der kun er synligt, gammelt gulv ud for lemmen. Der er ikke gangbro ved de øvrige lemme til tagrum og ved lem i gavl.
Ad 4. Konklusion:	Der er foretaget udbedring af skadesforholdet. Det oprindelige skadesforhold er således ikke synligt. Klager oplyser, at der foreligger fotos af oprindeligt skadesforhold. Fotos fremsendes af klager til Disciplinær- og Klagenævnet.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Skadesforholdet er ikke anført i tilstandsrapporten. I sælgers oplysninger er adgang til lem i hanebåndsloft i tagetage ikke anført under pkt. 2.5. Der er under punktet anført, at der er lem i gavl og i baggangen. Det er min vurdering, at lemmen i hanebåndsloft i tagetage er synlig, og at skaden/fejludførelsen skulle have været anført i tilstandsrapporten ud fra iagttagelse af skadesforholdet ved åbning af lemmen. Det er kun muligt at foretage besigtigelse fra stige, der er placeret ved lemmen, idet der ikke er gangbro i tagrummet. Ud fra den skønsmæssige vurdering skulle der i tilstandsrapporten have været anført: A 1.11 K3: Der ses ingen ventilation til tagrum fra udhæng mod gårdsplads. Der ses manglende, tilstrækkelig ventilation ved skråvægge. Note: Manglende, tilstrækkelig ventilation kan medføre fugtskader. Ud fra at der er foretaget udbedring af ventilationsforholdene og de ringe vilkår for besigtigelse af tagrum, vurderes det ikke at være muligt at uddybe de skønsmæssige fejl yderligere vedr. angivelse af manglende ventilation til tagrum.

Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ifølge erstatningsopgørelse fra ejerskifteforsikringen: Etablering af ventilation af skråvægge jf. tilbud af 24.04.201894.750 kr. Ventilation af rygning og tagfod mod syd jf. tilbud af 09.05.201824.000 kr. Selvrisiko 5.000 kr. Det er min vurdering at de udbedrede forhold yderligere skal belyses af tilbudsgiver samt faktura vedr. sagen, bla. skal det dokumenteres, at ventilationsforholdene vedr. skråvægge er udført korrekt. Fra lem til tagrum over hanebåndsloft ses der efter min vurdering stadig isolering, som ligger ud imod taget/lægter, og derved hindrer jævnt fordelt ventilation ved skråvægge. Overslaget skal tjekkes, så det med sikkerhed omfatter udgifterne til udbedring af klagepunktet.
Ad 4. Forbedringer:	Ingen
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 4. Eventuelt:	Intet
Klagepunkter:	<i>Der kan konstateres følgende:</i>
5. Vindue i soveværelse i udbygning mod syd ud mod gårdsplads har ikke godkendt redningsåbning.	Vindue i soveværelse i stueplan har ikke godkendt redningsåbning. Der er to vinduer med to rammer og midterpost, og der er tre ruder i hver ramme. Redningsåbning kan måles til ca. 0,40 m i bredde og ca. 1,10 m i højden. Den lodrette post midt i karmen er ikke til at løsne, så åbningen kan blive lovlig.
Ad 5. Konklusion:	Efter min vurdering skal det ene vindue til soveværelset udskiftes. Der skal etableres et nyt vindue, som opfylder krav til redningsåbning, dvs. med løs post. Redningsåbningen skal være minimum 0,50 m i bredde, og højde og bredde skal tilsammen være minimum 1,50 m.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Skadesforholdet er ikke anført i tilstandsrapporten. Ud fra min vurdering skulle der i tilstandsrapporten have været anført: A 3.2 K3: I soveværelse i stueplan i udbygning mod syd mangler der godkendt redningsåbning i vindue mod gårdsplads. Note: Dette udgør en sikkerhedsrisiko.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udskiftning af vindue10.312 kr.
Ad 5. Forbedringer:	Ingen
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 5. Eventuelt:	Intet

Klagepunkter:	Der kan konstateres følgende:
6. Inddækning tag/kvist udført forkert. Inddækning monteret uden på træbeklædning.	På hovedbygningen er taget udført i metal oven på fiberarmeret skifertag. Klager oplyser, at metaltaget er udført af tidligere ejer i 2015/2016. I forbindelse med oplægning af metaltaget er der udført inddækning ved kvist ud mod gårdspladsen. Inddækningen i metal er udført ind mod træbeklædning, og der er foretaget tætning med elastisk fuge.
Ad 6. Konklusion:	Inddækningen skal efter min vurdering udføres bagom træbeklædningen, så man er sikker på, at forholdene et tætte og korrekt udførte.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Forholdet vedr. den ikke fagligt korrekte inddækning er ikke anført i tilstandsrapporten. Klager har ikke set fugtindtrængning ved kvisten. Ud fra min vurdering skulle der i tilstandsrapporten have været anført: A 1.3 K3: Inddækning ved kvist mod gårdsplads er ikke udført korrekt. Note: Der er risiko for fugtskader/følgeskader i tilstødende/underliggende bygningsdele.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Etablering af ny inddækning og dermed også udskiftning af beklædning på flunke og kant ved inddækning i front.....30.600 kr.
Ad 6. Forbedringer:	Ingen
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 6. Eventuelt:	Intet
Klagepunkter:	Der kan konstateres følgende:
7. Manglende fuge under kvistvindue.	Ved kvistvindue mod gårdsplads er der ikke fuget ned mod inddækning. Der ses enkelte klodser i fugeåbningen under vinduet.
Ad 7. Konklusion:	Der skal foretages fugning under vinduet samt etablering af vandnæse.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Skadesforholdet er ikke anført i tilstandsrapporten. Ud fra min skønsmæssige vurdering skulle der i tilstandsrapporten have været anført: A 3.3 K3: Der mangler fuge og vandnæse forneden ved kvistvindue mod gårdsplads. Note: Der er risiko for fugtskader/følgeskader i tilstødende/underliggende bygningsdele.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Etablering af fuge og vandnæse3.000 kr.

Ad 7. Forbedringer:	Ingen
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 7. Eventuelt:	Intet
Klagepunkter:	Der kan konstateres følgende:
8. Ingen vindafdækning af vandret isolering ved skunk mod nord. (Skunk mod syd lukket.)	Bagved sternplanke i facade mod nord er der en åbning mellem mur og planke, som muliggør at man kan få en hånd op mellem planke og mur. Der kan mærkes, at der er isolering. Noget af isoleringen føles at ligge vandret, og andet isolering føles at ligge lodret, - formentlig fra hulrum i mur. Andre steder - bla. længst mod øst - kan der ikke umiddelbart føles isolering. Ved syn og skøn er der isolering, som føles fugtig. Vejret er ret fugtigt (tåge/dis). Som anført under klagepunkt. 4 er det ikke muligt at komme ud i skunken ved syn og skøn.
Ad 8. Konklusion:	Efter min vurdering skal der foretages reduktion af åbning mellem mur og sternplanke. Mangler der vindafdækning ved vandret isolering, skal dette også etableres i forbindelse med udbedringen.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Den forholdsvis store åbning mellem mur og sternplanke er ikke anført i tilstandsrapporten. Ud fra min skønsmæssige vurdering skulle der i tilstandsrapporten have været anført: A 1.11 K2: Der er større åbning i udhæng mod nord, som giver risiko for at dyr kan komme ind ved udhænget. Efter min vurdering kan der ved syn og skøn ikke konstateres, om der er etableret vindbræt ved evt. vandret isolering i skunkrum.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Etablering af bræt, der reducerer åbning mellem mur og sternplanke.....4.000 kr. Etablering af vindbræt efter tilbud.
Ad 8. Forbedringer:	Ingen
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 8. Eventuelt:	Intet