

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 18/08143

Besigtigelsesdato:	Mandag den 03.12.2018, kl. 14 ⁰⁰ .
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som den bygningssagkyndige / 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:	Der henvises til vedlagte rapport udarbejdet af den byggesagkyndige som besigtigede ejendommen den 20.02.2018. 1. Manglende/fejlagtig information i Tilstandsrapport vedrørende undertag: a) Manglende ventilationsspalte mellem undertag og isolering (herunder kraftig mug-/skimmeldannelse på undertaget). b) Dårligt oplagt undertag (burde have været anført som K3 og med restlevetid på 0 år). 2. (Skade 4 i vedlagte rapport) - manglende information i Tilstandsrapport om synligt dårlige og utætte kalfatringsfuger omkring døre og vinduer.
Klagers påstand:	At skader udbedres og klagers selvrisko hos ejerforsikring godtgøres. K.L. har indhentet tilbud på etablering af nyt undertag for kr. 208.386,25 incl. moms samt nye fuger for kr. 20.007,00 incl moms.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	B.S. afviser at de anførte klager kunne konstateres visuelt for ca. 1½ år siden.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	10°C. gråvejr/byger.
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. : Manglende/fejlagtig information i Tilstandsrapport vedrørende undertag: a) Manglende ventilationsspalte mellem undertag og isolering (herunder kraftig mug-/skimmeldannelse på undertaget). b) Dårligt oplagt undertag (burde have været anført som K3 og med restlevetid på 0 år).	Det kan konstateres at der er ca. 9 mm ventilationsspalte i udhæng. Dette gælder både på facader og gavle. Men fra spalte og op til tagrum er der ingen ventilation, idet isoleringen ligger op mod undertaget ude ved tagfoden. Der ses skimmeldannelse på undertaget. Spærrene fremstår rene. Undertaget, som vurderes at være fabrikat Tyvek, er en diffusionsåben banevare. Undertaget ligger med manglende opstramninger og har ret mange skader i form af flænger og huller. En del af hullerne er udbedret med tape og er igen gået i stykker. Hvor aftrækskanalerne er ført gennem undertaget mangler der tætning mellem aftrækskanal og undertag. Langs fodblik mangler der fastgørelse til fodblikket.
Ad 1. Konklusion:	Det vurderes at en spalte på ca. 9 mm er tilstrækkelig, især da den også forefindes på gavlene. Skal således ikke registreres. Da undertaget er diffusionsåbent, da må det gerne ligge op mod isolering. Der skal dog være ventilation i tagrummet, hvorfor der ikke må være lukket hele vejen rundt mellem undertag og isolering. Situationen bør registreres, især da der er synbar skimmeldannelse. Undertaget er i dårlig stand. Er oplagt alt for slapt, hvilket har medført at vind/blafren har lavet huller/flænger, som efterfølgende er forsøgt udbedret. Undertagets tilstand, de manglende tætninger ved aftrækskanaler samt manglende fastgørelse til fodblikket vurderes at skulle registreres. Undertag vurderes ikke at have nogen restlevetid, idet der i levetidstabellen skal aflæses under åben tagdækning.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Under pkt. 1.10 Undertag/understrygning har B.S. registreret: K1. Der er mugdannelse på undertagsdug. Under "Tagets restlevetid": Undertag: 10 år eller længere.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	S.S. ville anføre: Under pkt. 1.10 Undertag/-understrygning: K1. Der er mugdannelse på undertagsdug. Se årsag under pkt. 1.11.

	Endvidere under pkt. 1.10: K3. Undertag er defekt. Har en del huller/skader. Mangler tætning ved aftrækskanaler og fastgørelse ved fodblik. Note: der ses dog ingen følgeskader p.t. Under pkt. 1.11 Ventilation: K3. Der mangler ventilation i tagrummet, hvilket foreløbig medfører mugdannelse på undertag. Under "Tagets restlevetid": Undertag: 0 år.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsudgifterne vurderes til kr. 90.000. Udgifterne dækker fjernelse af eksisterende undertag og fugning i stedet med bitumen-baseret fugemasse. Situationen omkring aftrækshætters, afstand over isolering samt manglende fastgørelse til fodblik vurderes løst samtidigt.
Ad 1. Forbedringer:	Der vurderes at være en forbedring på kr. 72.000.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. : (Skade 4 i vedlagte rapport) - manglende information i Tilstandsrapport om synligt dårlige og utætte kalfatningsfuger omkring døre og vinduer.	Vinduer og døre har plastiske kalfatningsfuger. Fugerne vurderes at være de oprindelige. Der forekommer lidt fugeslip fra murværket nogle steder, f.eks. ved køkkenvindue, bryggersdør og karnap og vindue ved hjørneværelse mod sydøst. Her er nævnt de fuger der har størst slip.
Ad 2. Konklusion:	Henset til de plastiske fugers alder/levetid (7-10 år), da vurderes fugerne ikke nødvendigvis at have haft fugeslip ved B.S.'s besigtigelse den 30.03.2017 og i så fald skulle der ikke registreres noget i Tilstandsrapporten.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Under pkt. 3.3 Fuger har B.S. ingen registrering.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Forudsat at forholdene den 30.03.2017 har været som ved skønsdagen den 03.12.2018 da ville S.S. anføre: Pkt. 3.3 Fuger: K 1. Plastiske fuger omkring vinduer og døre er begyndt at slippe murværket. Se f.eks. ved køkkenvindue, bryggersdør, karnap og værelse mod sydøst. Note: Fugerne må forventes at trække sig mere sammen og give større revner, som kan medføre fugtindtrængning.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger skønnes til kr. 20.000.
Ad 2. Forbedringer:	Der vurderes forbedringer for kr. 16.000
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.