

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 11054

Besigtigelse d.

7. juli 2011

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:

1. Tagkonstruktionen på tilbygningen er konstrueret forkert – spær fra tilbygningen er lagt direkte på eksisterende taglægter i huset.
2. Knækkede tagplader.
3. Sålbænke under 3 vinduer er defekte – forkert samlet, og soklen er revnet på grund af vandnedtrængning.
4. Sålbænk på læmur er defekt og murværket er beskadiget.
5. Fugning omkring 3 vinduer og en yderdør er ikke udført korrekt – fugen er afdækket med plastliste.
6. Manglende dilatationsfuge i murværk mellem gammel og ny bygning, udført i mørtel og defekt.
7. Råd i køkkenvindue.
8. Betongulv/grund udført med firkantet hjørne – men vinduesparti udført med buet kant, hvorved en trekant af gulvet stikker ud og kan opsuge fugt.
9. Defekte varmekanaler i huset – asbest målt af specialfirma inden døre.
10. Opstigende fugt i fundament under indvendige skillevægge.
11. Parketgulvet i lille værelse har sluppet vedhæftningen til underlaget i et område midt på gulvet på ca. 0,5 kvm.

Klagers påstand:	Har købt et dyrt hus som må forventes i orden, men mener ikke de har fået nogen form for advarsel om de mange fejl, herunder fugtforhold og varmeanlæggets tilstand. Kræver skaderne udbedret herunder selvriskoen dækket.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Henviser til den førte korrespondance.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol, 23 grader
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Tagkonstruktionen på tilbygningen er konstrueret forkert – lagt spær fra tilbygningen direkte på eksisterende taglægter Foto 3 og 4	Det oprindelige hus er opført i 1965. I 1996-98 er opført en tilbygning som er sammenbygget med det oprindelige hus langs ca. halvdelen af facaden mod vest. Ved besigtigelse fra tagrummet, kan det konstateres, at spærerne over tilbygningen er oplagt på en lægte i det oprindelige hus. Lægte dim. 38 x 56 mm. I flere spærfag kan der konstateres en nedbøjning af lægten på grund af belastning fra spærerne fra tilbygningen.
Ad 1. Konklusion:	Det skønnes at forholdet kunne ses ved huseftersynet, og der burde være registreret en skade.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Der er ingen registrering vedrørende dette forhold i tilstandsrapporten. Skaden burde være registreret som K3, da der er risiko for nedbøjninger i tagfladen, som kan medføre skader på tagplader og utætheder i tagfladen. De udførte tætninger med fugeskum tyder på tidligere utætheder.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det vurderes at der kan monteres en bjælke på oversiden af spærerne i huset, og under spærrenderne fra tilbygningen. Udgiften hertil skønnes til Kr. 12.000,00
Ad1. Forbedringer:	Ingen, der er tale om en udførelsesfejl.

Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 2. Knækkede tagplader	Tagbelægningen over det oprindelige hus er bølgeeternitplader B7, og det vurderes at det er de oprindelige plader fra husets opførelse. Ved gang på taget påviste (YY) 1 revne ca. 15 cm lang i oversiden af en tagplade lige over gavlen mod syd. Det var ikke muligt for (YY) at påvise flere revnede tagplader.
Ad. 2. Konklusion:	Fra stige sat til tagkanten var det ikke muligt at se den revnede tagplade.
Ad. 2. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes at der ikke er begået fejl eller forsømmelser ved huseftersynet.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udskiftning af 1 tagplade vurderes til Kr. 1.000,00
Ad. 2. Forbedringer:	Ingen
Ad. 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 2. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 3. Sålbænke under 3 vinduer er defekte – forkert samlet. Soklen er revnet grundet vandindtrængning fordi vand trænger ned gennem den forkerte samling.	Der er tale om sålbænke under 2 vinduer i tilbygningen og under stort vindue i det oprindelige hus, hvor dette skønnes monteret samtidig med vinduerne i tilbygningen, herunder er vinduet gjort større, hvilket ses ved sidefalsen mod nord. Sålbænkene er udført af betonelementer og samlingerne er udført med elastisk fuge. Der er ligeledes udført elastisk fuge langs bundfalsen på plastvinduerne.
Ad 3. Konklusion: Foto 5	Det kan konstateres, at den elastiske fuge mellem elementerne har slip i fugen, med hårfine revner til følge. Fugen mod underkarmen har flere steder sluppet vedhæftningen til underlaget, som kan give risiko for fugtindtrængning. Det er ikke muligt at afgøre hvorledes forholdet var ved huseftersynet for nu godt 2 år siden. Der er tale om elastiske fuger der kræver løbende vedligeholdelse. Det skønnes at der ikke er foretaget vedligeholdelse siden opførelsen i 1996-98. Den påståede vandindtrængning gennem fugesamlingen på sålbænken, og deraf følgende risiko for frostskaader på soklen, kunne skønsmanden ikke finde grundlag for.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Samlingen mellem elementerne er ikke en skade. Hvis der ved huseftersynet var fugeslip mellem sålbænk og bundkarm, burde forholdet være registreret. Og karakteriseret med K3, da fugt kan trænge ned i murværket. Skønsmanden mener, at den påståede risiko for frostskaader i soklen, er ubegrundet og derfor ikke skal

	registreres i tilstandsrapporten.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udskiftning af fuger under vinduerne vurderes til Kr. 2.000,00 Ved denne reparation er den påståede risiko for fugtskader elimineret.
Ad 3. Forbedringer:	100 %, da der er tale om vedligeholdelse.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Afdækning af læmur er defekt og murværket er beskadiget. Foto 6, 7 og 8	Der er tale om en afdækning udført i eternit og oplagt i mørtel. Der er 3 elementer i afdækningen og med mørtelfuge imellem samlingerne. Mørtelfugerne er defekte. Midt på afdækningen har oplægningsmørtelen sluppet vedhæftningen, og der ses en vandret revne i underkanten af fugen. Ellers ingen skader på mur eller afdækning. Læmuren er beskyttet af terrassetaget.
Ad 4. Konklusion:	Det vurderes, at de løse fuger kunne konstateres ved huseftersynet.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Forholdet burde være registreret og karakteriseret med K1. K1 fordi der er beskyttelse mod vejrliget fra taget.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udgiften til fugning af samlinger og ubedring af den vandrette fuge skønnes til Kr. 2.000,00
Ad 4. Forbedringer:	

	Ingen
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 4. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Fugning omkring 3 vinduer og en yderdør er ikke udført korrekt – fugen er afdækket med plastliste. Foto 12	Ved 3 plastvinduer mod vest er kalfatringsfugen i sider og top afdækket med en pålimet plastliste. Klager har aftaget en liste og konstateret dårligt udførte elastiske fuger.
Ad 5. Konklusion:	Forholdet kan ikke konstateres uden at demontere plastlisterne. Der er derfor tale om en skjult skade.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes, at der ikke er begået fejl eller forsømmelser ved huseftersynet.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udskiftning af fugerne skønnes at koste Kr. 3.500,00
Ad 5. Forbedringer:	Ingen
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 5. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 6. Manglende dilatationsfuge i murværk mellem gammel og ny bygning, udført i mørtel og defekt Foto 9	Ved sammenbygningen mellem tilbygning og hus er der udført en lodret mørtelfuge. Fugen er fast, men der er over tid opstået et slip og en fin revne mod siden på det oprindelige hus.
Ad 6. Konklusion:	Det er overvejende sandsynligt at skaden kunne registreres ved huseftersynet.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten, men kunne være registreret og givet karakteren K1, da der er tale om en mindre alvorlig skade.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Udskiftning af fugen vurderes at koste Kr. 2.000,00
Ad 6. Forbedringer:	Ingen
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 6. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 7. Råd i køkkenvindue	I vinduet kunne der konstateres råd i bundkarmen.
Ad 7. Konklusion:	Det vurderes at skaden kunne registres ved huseftersynet.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Den bygningssagkyndige anerkender, at der er begået en fejl ved ikke at registrere skaden i tilstandsrapporten.
Ad. 7. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Nyt vindue vurderes at koste Kr. 8.000,00
Ad 7. Forbedringer:	Der er tale om et gammelt vindue, kan være fra opførelsen, men termorude er dateret 1984. Forbedringsdelen vurderes til kr. 4.000,00.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Den bygningssagkyndige tilbød et nyt vindue til fuld og endelig afgørelse på hele klagesagen. Tilbudet blev afvist af klager.
Ad 7. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 8. Betongulv/grund udført med firkantet hjørne – men vinduesparti udført med buet kant, hvorved en trekant af gulvet stikker ud og kan opsuge fugt. Foto 10	I tilbygningen er soklen mod sydvest udført med et vinkelret hjørne, efterfølgende vindue er monteret med en 45 graders afskæring, hvorved soklens overside er synlig. Hele området ligger i et overdækket område fra tagkonstruktionen, og er således ikke direkte udsat for vejrlig, bortset fra evt. sne.
Ad 8. Konklusion:	Det vurderes, at forholdet var det samme ved huseftersynet som i dag. Der kunne ikke konstateres nogen skader eller nærliggende risiko herfor.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes, at der er tale om et kosmetisk forhold. BS kunne have givet karakteren K0, men i øvrigt er det fuldt åbenbart også for lægmand.
Ad. 8. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Montering af klinker på arealet vurderes til Kr. 1.500,00
Ad 8. Forbedringer:	Ikke vurderet.
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 8. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 9. Defekte varmekanaler i huset – asbest målt af specialfirma inden døre.	Huset er opvarmet med et varmluftanlæg, med eternit kanaler nedstøbt i gulvet. KK forklarede, at efter indflytning opdagede man, at der ikke var varmetilførsel til et af værelserne. Efterfølgende ophugning vist at eternitkanalen var brudt sammen og derfor stoppede for tilførslen af varm luft.
Ad 9. Konklusion:	Det vurderes at der er tale om en skjult skade, som BS ikke har haft mulighed for at konstatere.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Jf. huseftersynsordningen regler skal den bygningssagkyndige ikke afprøve installationernes funktion. Der er derfor ikke begået fejl eller forsømmelser i tilstandsrapporten.
Ad. 9. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ikke vurderet
Ad 9. Forbedringer:	Ikke vurderet
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 9. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 10. Opstigende fugt i fundament under indvendige skillevægge	(YY) forklarede, at de tidligere har konstateret fugt i indvendige vægge, i sær mellem gang og det nye badeværelse, mod værelse i gang, på ydervæggen mod vest i stuen og i væg mod køkken. Som eneste sted påviste (YY) en svag gammel fugtskjold på væggen mod badeværelset lige over fodpanelet. Ved fugtmålinger i dag kunne der ikke konstateres fugt ved nogen af de nævnte steder. (YY) har under renoveringen af badeværelset konstateret, at murpappen lå ca. 1 cm under overside af klaplaget, og mener dette kan være en medvirkende årsag til fugtskaderne. Huset er opført på sandjord og der er konstateret 20 cm kapillarbrydende gruslag. (KK) har tidligere haft Hussvamp.dk til at foretage målinger af fugt og skimmelsvamp, men alle prøver var negative. (KK) refererede at laboratoriet kunne se, at der tidligere har været fugt, men (KK) havde ikke fået en forklaring på hvordan man kunne påvise det. Det er kontrolleret, at der er udført omfangsdræn omkring bygningen. Det primære grundvandspejl står mere end 120 cm under terræn.
Ad 10. Konklusion:	Det er ikke muligt for skønsmanden at vurdere tilstanden ved huseftersynet. Der er åbenbart tale om periodisk fugtopstigning afhængig af ikke kendte ydre omstændigheder.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes, at der ikke er sket fejl eller forsømmelser ved huseftersynet.
Ad. 10. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ikke vurderet.
Ad 10. Forbedringer:	Ikke vurderet.
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 10. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 11. Parketgulvet i lille værelse har sluppet vedhæftningen til underlaget i et område midt på gulvet på ca. 0,5 kvm. Foto 11.	Det kan konstateres, at parketgulvet, som er tynd stavfiner lagt i små ruder, er klæbet direkte på betongulvet og er slået fra i et område midt på gulvet. Der er tilsyneladende tale om en fugtskade, da pladerne er kraftigt bukket efter indtørring. KK forklarer, at de har anvendt rummet til opmagasinering af bohaver siden de flyttede ind for ca. 1 år siden, hvor der ikke var nogen skade, men da de fjernede bohavet blev skaden synlig. Ved fugtkontrol fandtes gulvet tørt.
Ad 11. Konklusion:	Skønsmanden mener at skaden er opstået efter huseftersynet, som bekræftet af KK.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes, at der ikke er sket fejl eller forsømmelser ved huseftersynet.
Ad. 11. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Ikke vurderet
Ad 11. Forbedringer:	Ikke vurderet.
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 11. Eventuelt	Ingen bemærkninger