

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 12159

Besigtigelsesdato:	6. februar 2013
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:	Afvigelse mellem rapport nr. xx udarbejdet den 24-02-2010. Og ny rapport nr.: xx udarbejdet den 23-10-2011. 1. Klage vedr. at der i den første rapport ikke er gjort opmærksom på manglende dampspærre og en utæt loftlem. 2. Klage vedr. at der i rapport nr. 1 ikke er gjort opmærksom på at der "er skimmeldannelse på undertag". 3. Klage over at fejl vedr. El. installationer i rapport nr. 1 ikke har fået karakteren K3. men K1, desuden er ikke alle fejl anført.
Klagers påstand:	Klager ønsker godtgørelse for omkostninger til afhjælpning af de i rapport nr. to anførte skader, som ikke er nævnt i den først udarbejdede rapport.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BS mener ikke at der er begået fejl i angivelse af skader på tagkonstruktionen, idet huset oprindeligt er opført med rør og puds på skråvægge og hanebåndsloft, hvilket på opførelsestidspunktet gjorde det ud for den dampstandsende konstruktion. Der er ikke skimmeldannelse på undertaget. Der gjort opmærksom på ulovlige El-installationer.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Let frost og let snefald.
Øvrige forhold:	Ingen

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:

Ad 1. Der kunne konstateres følgende:

Ad punkt 1: Ved synet kunne det konstateres at der ikke er dampspærre i konstruktionen udover det gipsdæk som er udført ved opførelsen af ejendommen.

Gipsdækket er beskadiget ved loftlemmen. Loftemmen består dels af den oprindelige loftslem og en ny lem i niveau med det ned-sænkede loft, denne lem består af nogle løse brædder. Her er hverken tætningslister eller dampspærre udover maling på den oprindelige loftslem. Foto nr. 2.

Ad punkt 2.

Ved synet kunne konstateres at de skjolder som er på undertaget intet har med skimmel at gøre, idet der er tale om et tjæreudtræk, idet undertaget er opbygget som et bitumenprodukt. Der kunne ikke konstateres forhøjet fugt i spærkonstruktionen ved syn. Der blev målt en relativ træfugtighed på mellem 15 og 16 %.

Foto nr. 3.

Ad punkt 3.

Ved synet kunne konstateres at der udover de i rapport nr. 1 anførte manglende dæksler på dåser i kældere, er udført flere ulovlige installationer, hvor der er anvendt almindelig lampeledning til faste installationer, og disse ledninger er flere steder ført ud mellem underlag og afbryder eller mellem loft og lampeudtag.

Ad 1. Konklusion:

Ad punkt 1:

Den manglende dampspærre og den manglende tæthed af loftlem opsat i loft i soveværelse på 1. sal er ikke beskrevet i rapporten. Her er dog anført at lister er løse og loftlem er dårlig. K1.

Den manglende/mangelfulde dampspærre og den utætte loftslem har ikke medført forhøjet fugt i tagkonstruktionen.

	Ad punkt 2: Skaderne er korrekt beskrevet i rapport nr. 1 hvorimod der i rapport nr. 2 fejlagtigt er anført at der er skimmel på undertaget. (Skjolderne er blot tjæreudtræk.) Ad punkt 3: De ulovlige Elinstallationer er ikke fyldestgørende beskrevet, idet der kun er anført de manglende dæksler i kældere. Her mangler anførelse af at der er udført ulovlige installationer i bløde ledninger i flere rum.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ad punkt 1: Skaden er ikke korrekt beskrevet, idet det skulle have været anført at loftlemmen er utæt og at "dampspærren" er brudt idet gipsdækket er beskadiget. Desuden skal der i forbindelse med en evt. efterisolering etableres en dampspærre med en tæthed som er tilstrækkelig til, at der ikke opstår dugpunkts problemer fremkommer i forbindelse med en efterisolering. Ad punkt 2: Skaden/fejlen er korrekt beskrevet. Ad punkt 3: Fejlene er mangelfuldt beskrevet, idet der mangler angivelse af at der er udført ulovlige installationer i bløde ledninger.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ad punkt 1: Den utætte loftlem udskiftes til en ny isoleret og tæt loftlem som fuges til det oprindelige gipsdæk. Anslået udbedringspris 8.500,00 kr. Ad Punkt 2. Ingen udgifter idet forholdet er korrekt beskrevet og karakteren er korrekt. Ad punkt 3: Det er vanskeligt at angive omfanget af ulovlighederne hvorfor den anførte pris beror på et meget groft overslag. Anslået udbedringspris 10.000,00 kr.

Ad 1. Forbedringer:	Ad punkt 1. Forbedring ca. 50 %. Ingen levetidsforlængelse. Ad punkt 2. Forbedring 0 %. Ingen levetidsforlængelse. Ad punkt 3. Forbedring 25 %. Ingen levetidsforlængelse.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Forlig blev ikke drøftet.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen kommentarer.