

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 13004

Besigtigelsesdato:	Den 27.02.2013, kl. 14 ⁰⁰ .
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:	1. Vinduer. Manglende funktion, herunder stue. Hængsler normalt tegn på åbningsmulighed. Rep. ikke mulig p.g.a. rådne bundstykker mm 2. Køkken: bjælke u. loft ikke bemærket i rapp. burde have været UN. 3. Værelser 1 sal: Uprofessionel udførelse af dampspærre, montering + materiale, med vandindtrængen. Utilstrækkelig lukning mod bygningsdele. Trykimprægneret træ benyttet. 4. Aftræk fra ventilator i køkken svækker over- ligger farligt, revner opstået. 5. Reparationer på remender ikke udført korrekt (C&L si 12). 6. Terrændæk af jord under stuegulv ikke be- mærket. K.L.'s tilføjelser på stedet: 7. K.L. klagede over utætte tagrender og tag- ende med forkert fald. 8. K.L. klagede over manglende inddækning og revne i muret skorsten. 9. K.L. klagede over revner i vestgavl.
Klagers påstand:	K.L. kræver kr. 175.000 til udredning af fejl som B.S. burde have set.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	B.S. henviser til afgivne svar og afviser krav.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	5°C – sol.
Øvrige forhold:	Vedrørende klage 1: K.L. har udskiftet 2 vinduer i spidsgavle. Vedrørende klage 2: K.L. har udført nyt loft under bjælke.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Det kunne konstateres at 2 stk. 2-fags dannebrogsvinduer i nordfacade, stuen havde 2 stk. vinduer hver som bandt. Mod øst i stuen er der 2 stk. 3-fags dannebrogsvinduer som har kunnet åbnes en gang, men ikke mere. Udvendigt kan ses hængsler på 8 rammer ud af 12. Indvendigt er alle rammer uden hasper og anverfere. Mod øst i køkken er der 1 stk. 2 fags dannebrogsvindue. Her binder et lille vindue lidt. I soveværelset er der mod syd et 4-fags dannebrogsvindue hvor halvdelen af vinduerne binder og udvendigt er hjørnejern forsynet med skruer, der ikke kan skrues ind bindig med overfladen. Mod vest forefindes et lavt 2-fagsvindue hvor begge rammer binder hårdt. Mod nord er der et 3-fags dannebrogsvindue hvor 4 ud af 6 rammer binder. I tagetagen er 2 stk. 2-fags vinduer i gavltrekanter blevet udskiftet efter B.S.'s besigtigelse, men K.L. fremviste resterne af de 2 gamle vinduer, som havde råd i bundkarmen. 2 fags vindue i kvist mod syd havde råd i bundkarm (samme situation som de 2 gavlvinduer). For alle vinduer gælder, at de sidder i bygningsdelen fra 1904 og de vurderes at være oprindelige, på nær kvist- og køkkenvindue, men nogle rammer er blevet udskiftet over tid i de oprindelige karme.
Ad 1. Konklusion:	Ca. 50 % af husets gamle vinduer binder, men B.S. skal ikke afprøve alle vinduer og afhængig af sengeplaceringer og opstillinger i vindueskarmer kan det have maget sig således at stikprøvekontrollerne har været til at åbne. Generelt må anføres at gamle vinduer med mangelfuld vedligeholdelse er følsomme over for fugt. De 2 stk. 3 fags dannebrogsvinduer mod øst vurderes at have været at opfatte som ændret til facadepartier af B.S. De manglende beslag indikerer at vinduerne ikke er til at åbne og der er andre vinduer i stuen, som kan åbnes. Udragende skruehoveder er ikke en skade. De 3 stk. 2-fags dannebrogsvinduer i tagetagen (heraf 2 udskiftet) har råd i bundkarmen og burde være bemærket med K2 i rapporten.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	B.S: har forsømt at bemærke de 3 vinduer i

	tagetagen med K2.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring/udskiftning af 3 stk. 2-fags vinduer i tagetagen vurderes til kr. 15.000.
Ad 1. Forbedringer:	Der vurderes en forbedring på kr. 11.000 ved udskiftning af vinduerne.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Den af K.L. påtalte bjælke under etageadskillelsen er ikke synlig, da K.L. har udført nedhængt gipsloft. Der ses ingen revner. I tagetagen mærkes ingen manglende understøtning. K.L. påtalte at bjælken kunne have betydning for afstivningen af gavlen.
Ad 2. Konklusion:	S.S. vurderer at bjælken ingen betydning har for afstivning af gavlen. Bjælken spænder kun tværs over køkkenet. Fra køkken og ud til gavl er der mere end 4 m.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	B.S. vurderes ikke at have begået fejl/forsømmelse.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.
Ad 2. Forbedringer:	Ingen.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	Det kan konstateres at dampspærre ikke er tætnet mod hanebåndsbjælker i tagetagen. Der kan konstateres gamle vandskjolder på beklædningen. Om der er trykimprægneret træ er skønsmanden i tvivl om, men se konklusion.
Ad 3. Konklusion:	Loftbeklædning og dampspærre vurderes at være udført for 35 - 40 år siden, hvor man ikke tapede samlinger, hvorfor udførelsen betragtes som svarende til datidens byggeskik. B.S. har konstateret at der er ældre fugtskjolder under pkt. 5.2. Det kan konstateres at lofter ikke er udført af en professionel håndværker, men dette vurderes ikke lig med en skade. Kunne eventuelt have været bemærket med karakteren K0. Trygimprægneret træ sat op for længe siden vurderes ikke at være en skade eller usundt.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	B.S. har bemærket fugtskjolderne og vurderes derfor ikke at have begået fejl.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Demontering af loftbeklædninger, opsætning af ny dampspærre og montering af nye panelbrædder vurderes til kr. 49.000.
Ad 3. Forbedringer:	Med baggrund i beklædningens alder og tilstand vurderes der en forbedring på kr. 40.000.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 4. Der kunne konstateres følgende:	Det kan konstateres at der er boret hul for aftrækskanal ud gennem murede stik over køkkenvindue. Under kanalen er der hul. Fra kanalbund er der en revne næsten lodret op og vandret hen over stikket er der ligeledes en revne.
Ad 4. Konklusion:	Det borede hul medfører at mere end halvdelen af murstikkets tværsnit er fjernet og dermed medfører svækkelse af en bærende konstruktion. S.S. vurderer at forholdet skal vurderes til karakteren K3, i stik over det sydvendte køkkenvindue.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Under pkt. 3.1 har B.S. noteret: "Der er revnedannelser i murværk mod øst samt over og under vindue mod syd i stuen. Note: Revnedannelse kan skyldes sætning i fundamentet". S.S. vurderer at denne registrering ikke dækker skaden ved stik i det sydvendte køkkenvindue. B.S. vurderes således ikke at have registreret skaden.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Flytning af aftræk og udbedring af murede stik vurderes til kr. 18.000.
Ad 4. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelse.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 5. Der kunne konstateres følgende:	Det kan konstateres at remender indvendigt sidder klemmt mellem spærhoved og hanebånd samt at de er sømmet til spærhoved. Udvendigt er remme blevet forsynet med alu-afdækninger og under remmen er placeret en pyntekonsol. På vestgavl er remenden udskiftet. Reparationer og afdækninger er måske ikke udført håndværksmæssigt pænest.
Ad 5. Konklusion:	Der ses ingen tegn på skade eller kommende skade ud over hvad tiden under alle omstændigheder ville medføre. Situationen vurderes ikke at skulle registreres.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ingen bemærkninger til situationen og vurderes ikke at have gjort fejl/forsømmelser.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Her vurderes ingen udbedringsomkostninger.
Ad 5. Forbedringer:	Ingen.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 5. Eventuelt:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 6. Der kunne konstateres følgende:	Det kan konstateres at der ikke er adgang til at se hvad der forefindes under stuegulv. K.L. oplyste at han ikke helt var klar over hvorfor klagepunktet var fremsat. Der fremgår af rapport fra K.L.'s rådgiver at man har taget gulvbrædder op for at konstatere forholdene.
Ad 6. Konklusion:	S.S. havde ikke adgang til at se forholdene og det vurderes B.S: heller ikke at have haft.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	B.S. vurderes ikke at have begået fejl/forsømmelser her. B.S: har i øvrigt under pkt. 2.6 givet karakteren K3 og oplyst risikoen for følgeskader i etageadskillelsen som følge af manglende ventilation.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Her vurderes ingen udbedringsomkostninger.
Ad 6. Forbedringer:	Ingen.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 6. Eventuelt:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 7. Der kunne konstateres følgende:	Det kan konstateres at tilbygningens tagrende mod vest har forkert fald. Det kan konstateres at udestuens tagrende var utæt ind mod tilbygningens gavl og at der er en utæt samling. Der ses ingen egentlige bygningsskader.
Ad 7. Konklusion:	Forkert fald og utætheder på tagrender kan være vanskelige at se hvis besigtigelsen sker i en tør periode. Tilbygningens tagrende er ret ny og manglende fald har ikke nødvendigvis været umiddelbart synlig på dagen. Udestuens firkantede tagrende er af en konstruktion som ofte bliver utæt. Tilbygningens gavl har spor efter vand og vurderes at have haft det ved besigtigelsen. Tilsvarende vurderes samlingen ca. midt på bygningen at have været utæt ved besigtigelsen. Der ses ingen skader efter skønnet 10 år. Vurderes situationen til K3.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Det er S.S. vurdering at manglende tagrendefald og utæthed ikke nødvendigvis har været synlig ved B.S.' besigtigelse.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostningerne til opretning af tagrende samt tætning skønnes til kr. 2.500.
Ad 7. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelse.
Ad 7. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 8. Der kunne konstateres følgende:	Det kan konstateres at skorstenen ikke er udført med metalinddækning ned mod tag, men med mørtelforskelling. Der er en vandret revne med mørteludfald nederst ved taget.
Ad 8. Konklusion:	En skorstenspipe uden metalinddækning er en helt almindelig udførelse for et hus af den alder. Det vurderes ikke at være en fejl. Løsningen medfører at der til stadighed skal vedligeholdes.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Revnernes alder kan ikke fastlægges og vurderes at kunne være opstået efter B.S.'s besigtigelse for 2 år siden.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger vurderes til kr. 8.000.
Ad 8. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelse.
Ad 8. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 9. Der kunne konstateres følgende:	Det kan konstateres at der er en vandret revne i lejefugen ca. 40 cm over soveværelsesvinduet og igen en revne længere henne mod højre. Revnerne vurderes at ligge ud for etageadskillelsen og der ses ingen revne indendørs
Ad 9. Konklusion:	Revnerne er ikke bemærket i nogen af de foreliggende rapporter der ligger som bilag i sagen. S.S. vurderer at revnerne først er blevet synlige eller er opstået efter B.S.'s besigtigelse.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ingen bemærkninger til vestgavlen. B.S. vurderes ikke at have begået forsømmelse her.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger vurderes til kr. 1.000.
Ad 9. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelse.
Ad 9. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.