

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 13088

Besigtigelsesdato:	25. september 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:	1. Manglende dampspærre. 2. Utætte skotrender ved frontspids. 3. Utæt skotrende i haveside mod maskinhus/separat udhus. 4. Råd i spær på frontspids. 5. Råd i underbeklædning. 6. Utæt Velux-vindue i gang.
Klagers påstand:	K.L. viste rundt i huset til de områder/steder hvortil klagepunkterne var specielt rettet. <u>K.L. oplyste:</u> at de havde svært ved at opvarme huset at trækker ind med kold luft forskellige steder at det kunne være på grund af manglende dampspærre at meget af isoleringen var ødelagt. at der i køkken havde været fugtindtrængning mellem bagmur og loft. at der havde været noget fugt på skråvæg under frontspids og til højre for det ene tagvindue
Den bygningssagkyndiges forklaring:	B.S. oplyste: da der ikke var gangbro på loft, så havde det ikke været muligt at besigtige spidsloft, - at der er gjort opmærksom på det m.v. på side 7 i tilstandsrapport under bemærkninger. Klagepunkt 1,- 2,- 3 og 4 er derfor ikke lokaliseret.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt og let skyet.
Øvrige forhold:	Ingen yderligere bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Manglende dampspærre på loft.	Med henvisning til foto nr. 3 og 4. Fra garagen kan man via loftlem og trin på spær komme op til spidsloftet. På selve spidsloftet var der ingen gangbro. Et område i spidsloft var blotlagt for isolering og der var ingen dampspærre over loftet dette sted. Ved at søge efter en dampspærre, så er den lokaliseret stedvis, og der lå rester af dampspærre. På spidsloft er der tydelige spor efter færden af personer i midten af hele tagrummet. I en del af området var der en vandret planke at gå på.
Ad 1. Konklusion:	K.L. oplyste, at han sammen med en tømrer havde været på loftet for nærmere undersøgelse. Man kan derfor ikke sige med sikkerhed, om isoleringen/dampspærren manglede i områder da B.S. udførte besigtigelsen. B.S. har ikke til opgave at fjerne isoleringsmaterialet i søgning efter dampspærre. Se foto nr. 14 med afmonteret skunklem, som var for vanskelig af afmontere. På det foto er der indbygget dampspærre – ud fra vurdering: at der er indbygget dampspærre på alle lodrette skunkvægge og tilstødende skråvægge. Ud fra stikprøvevis kontrol så er dampspærren ødelagt, eller mangler helt på vandret spidsloft. En stor del af isoleringen var ødelagt på vandret del af spidsloft, hvilket kunne ses ovenfor adgangsvejen til spidsloft.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ikke udvist fejl i huseftersynet vedr. ikke at have omtalt manglende eller beskadiget

	dampspærre, - ud for visuelt besigtigelse har det ikke været muligt at beskrive om dampspærren manglede eller om den var defekt. Men han skulle have omtalt den beskadigede isolering på vandret del af spidsloft.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det at afmontere den vandretliggende loftbeklædning under spidsloft, og fjerne alt isoleringen på den vandrette del af spidsloftet udgør følgende beløb: (nødvendigt arbejde for at kunne indsætte dampspærre) Nedtage træloftet, isoleringen og køre det til depot udgør: 14.000 kr. (udbedring af skjult skade) Opsætte dampspærre /nyt loft udgør: 25.000 kr. (udbedring af synlig skade) At etablere gangbro på spidsloft og isolere med 300 mm mineraluld udgør: 29.000 kr.
Ad 1. Forbedringer:	Samlet beløb for at indsætte ny dampspærre udgør 39.000 kr. Forbedringsandelen udgør 10.000 kr. til nyt loft (påregne at det gamle loft ikke kan genmonteres med pænt resultat). Af samlet beløb 29.000 kr. for at isolere med nyt og mere isolering og etablere gangbro, forbedringsandelen udgør 16.000 kr.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Det var ikke på tale.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen yderligere bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Utætte skotrender ved frontspids.	Med henvisning til foto nr. 6,- 7,- 8,- 9,-10. Skotrenderne er delvist usikkert opbygget, og der er registreret nogle forhold som bevirker at fugt trænger ind på underliggende dele i tagrummet, men også så tilstødende udhængsdele er blevet fugtskadet, og der har været indsvivning af fugt i køkken mellem loft og bagmur, og der er et lille fugtaf tegn på skråloft i tagetagen.
Ad 2. Konklusion:	Nødvendigt at udføre forbedrende tiltag, således at samlingen mellem tag og skotrende afsluttes med egnede skumklodser,- isoleringsmateriale fjernes fra samlingen,- et stykke tagplade fornyes, - blyinddækningen nederst på renden ved tagfod fornyes og placeres korrekt. Diverse trædele under skotrenderne imprægneres efter udtørring således at rådpletter bliver nedbrudt. Følgeskader også på udhængsdele – se det skrevne under klagepunkt 5.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	B.S. skulle have registreret omtalte skader.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Arbejdet kan udføres for 15.000 kr.
Ad 2. Forbedringer:	Arbejdet er en reparation.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Det var ikke på tale.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen yderligere bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Utæt skotrende i haveside mod maskinhus/separat udhus.	Samlingen imellem taget og de sydvendte skotrender er delvist tætnet med mineraluld og skum. Overgangen mellem skotrenden og tagrenden er uden et tilpasset stykke zink eller bly. Stedvis lidt fugtaftegn på underliggende trædele i tagrummet men ingen rådskader. Følgeskader af fugt ved udhængsdele - så henvises til klagepunkt 5.
Ad 3. Konklusion:	Nødvendigt at udføre forbedrende tiltag ved skotrenderne, således at underliggende trædele ikke tager yderligere skade.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	B.S. har beskrevet tilstrækkeligt om skotrenderne under pkt. 8.3 i tilstandsrapporten.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det at eftergå, rense, indsætte nye asfaltimprægnerede skumklodser og overgangsstykke mellem skotrende og tagrende og imprægnerer brugbart træ udgør 7000 kr.
Ad 3. Forbedringer:	Arbejdet er en reparation.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Det var ikke på tale.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen yderligere bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Råd i spær ved frontspids.	Se foto nr.11 Fra tagrummet er der tydeligt råd i dele af det spær og tilstødende taglægter, som er sammenbygget med gavlbeklædningen. Årsagen er en mindre åbning/usikkert udført samling mellem taget og inddækningen på sternkanten.
Ad 4. Konklusion:	Nødvendigt at udskifte omtalte trædele med råd og forbedre samlingen mellem tag og vindskede.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	B.S. har taget forbehold mod skader på spidsloftet på grund af manglende gangbro. Det var ikke muligt at se det beskadigede spær fra området ovenfor adgangsvejen til spidsloftet.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det at afmontere lidt af taget og fjerne defekte trædele, indsætte nyt træ/forstærkning og imprægnere tilstødende brugbart træ og reetablere taget udgør: 9000 kr.
Ad 4. Forbedringer:	Arbejdet er en reparation.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Det var ikke på tale.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen yderligere bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Råd i underbeklædning.	Se foto nr. 8,- 12. Dele af underbeklædningen og tilstødende stern er fugt og rådskadet under frontspidsen. Fugt og rådpletter i underbeklædningen og tilstødende stern under de 2 sydvendte skotrender.
Ad 5. Konklusion:	Under klagepunkt 2 og 3 kan man læse det skrevne under konklusion. Efter udbedring af skotrenderne er det vigtigt at fjerne fugt - og rådskadet træ og imprægnere de tilstødende brugbare trædele.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ikke observeret de fugt - og rådskadede områder i underbeklædningen, og der er lidt af tilsvarende skade i tilstødende stern.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det at nedtage omtalte trædele og udbedre lidt på noget træ ovenfor og imprægnere brugbare trædele, samt det at opsætte noget stern og underbeklædning, male m.v. udgør 9.000 kr.
Ad 5. Forbedringer:	Arbejdet er en reparation.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Det var ikke på tale.
Ad 5. Eventuelt:	Ingen yderligere bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Utæt Velux-vindue i gang.	Se foto nr. 13. Fugtaf tegn (tørt) på træbundpladen under tagvinduet og på skunkbeklædningen til højre for. Ikke så synligt og blot en kosmetisk skade.
Ad 6. Konklusion:	Årsagen er antagelig at vinduet har stået åbent i regnvejr. Årsagen kan også være: manglende vedligeholdelse/oprensning af inddækningen omkring tagvinduet. Ikke muligt at beslutte om fugtaf tegnene var til stede da B.S. besøgte huset den 29.9.2011
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ikke udvist fejl og forsømmelse.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen omkostninger ud over det som indgår under husejerens normale vedligeholdelser.
Ad 6. Forbedringer:	Arbejdet er en reparation.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Det var ikke på tale.
Ad 6. Eventuelt:	Ingen yderligere bemærkninger.