

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 13094

Besigtigelsesdato:	Den 02. oktober 2013 kl. 10.00.
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningssagkyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	
Tilstede ved skønsmødet:	
Bilag:	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Inddækning/afdækning mangler ved vindskeder. 2. Remender er ikke fugtbeskyttet. 3. Tagrumsventilation mangler ved kippen. 4. Plastfolie mangler over eternitpladerne. 5. Drænlag i bølgebundene mangler. 6. Afskalninger på tagpladerne. 7. Fodblik langs tagrenderne ligger løse m.v. 8. Tagrender har bagfald og "hænger". 9. Tagrender har tegn på utætheder især ved nedløb. 10. Korrekt ventilation mellem yderbeklædning og vindspærre mangler ved ydervægge. 11. Den udvendige beklædning stopper knas mod sålbænke/vandnæser. 12. Facadebeklædning bærer tegn på periodisk opfugtning i niveau med træterrasser. 13. I hjørnestolpe ses tegn på svampeangreb. 14. Under de store vinduespartier mangler korrekt udførte fuger. 15. Flere sålbænke har bagfald, 16. Vinduet over terrassedøren i østgavlen vender forkert og har nedbrydninger. 17. Afstanden mellem rendejernene er for store. 18. Mellem sålbænke og bundkarme mangler korrekt fugning og korrekt drypnæsefunktion. 19. Fordøren går mod indvendig gulvbelægning. 20. Indvendige gulve ligger i højde med falsene i de udvendige dørtrin. 21. I de indvendige gulve ses ujævnheder i form af toppe/lunker og krumme brædder (vaskebrætef.) 22. Defekt dampspærre ved varmtvandsbeholder. 23. Rør og varmtvandsbeholder har for lidt isolering. 24. Defekt dampspærre under håndvask.
Klagers påstand:	Klager henviser til Byggeteknisk notat nr. 001 af 24. november 2011 fra Arkitektkontoret af 1991.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Flere af de nævnte forhold er udbedret og flere af forholdene er beskrevet i tilstandsrapporten.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Halvskyet, + 10° C.
Øvrige forhold:	Klagen omhandler litra A. Der var enighed om, at pkt. 4 og 5 ikke er omfattet af besigtigelsen, da der er tale om skjulte bygningsdele. Endvidere udgår pkt. 1, 6 og 7, da forholdene er udbedret.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Remender er ikke fugtbeskyttet:	Remenderne er ikke fugtbeskyttet, men der er heller ikke tale om udragende remender, men tværtimod er vindskeden delvist monteret uden på remenderne.
Ad 2. Konklusion:	Der er ingen skader på remenderne, og der kan heller ikke være stillestående vand på dem, hvorfor de ikke er mere udsatte end de øvrige udvendige trækonstruktioner.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Ingen. Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten, men det skønnes heller ikke at være relevant.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen, da der er fugtbeskyttelse på oversiden af remenderne, og da endetræet kun kan delvist beklædes på grund af vindskederne.
Ad 3. Tagrumsventilation mangler ved kippen:	Der er ikke etableret tagrumsventilation ved kippen, som vist på Dansk Eternits skitse fra 1989. Da huslængden for hovedhuset er under 16 m, idet den er 11,2 m, kan ventilationen imidlertid alternativt ske fra gavl til gavl gennem udhængen, og om dette sker, kan kun kontrolleres ved en destruktiv undersøgelse.
Ad 3. Konklusion:	Det kan ikke kontrolleres, om der er tilstrækkelig tagrumsventilation, men der var ingen kondensskader at se.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten, men da der heller ikke er synlige skader, er der ikke sket fejl.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Etablering af tagrumsventilation, som beskrevet af Dansk Eternit, d.v.s. med vinkelrygninger med bagsiden udad, skønnes at koste kr. 20.000,- inkl. moms.
Ad 3. Forbedringer:	Da bygningen er fra 1999 og tagbelægningen skønnes at have en levetid på 30 år, er der tale om en forbedring på 50 % eller kr. 10.000,- inkl. moms.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 8. . Tagrender har bagfald og "hænger":	Der blev ikke konstateret bagfald og kun stedvist mindre nedbøjninger.
Ad 8. Konklusion:	En del af skaden er udbedret med den allerede udførte udbedring af fodblik m.v., hvorfor skaden nu kun forekommer bagatelagtigt.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	I allonge 1 til tilstandsrapporten er anført under pkt. 8.6, at "Tagrender er omlagt, og der er udført nedløbsrør på renderne" samt "karakteren K3 slettes". Der kan ikke med den nu udførte udbedring konstateres, at der er fejl i tilstandsrapporten.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.
Ad 9. Tagrender har tegn på utætheder især ved nedløb:	Der blev ikke konstateret utætheder, men der er også foretaget udbedringer.
Ad 9. Konklusion:	Der er nu ingen synlige utætheder.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Se pkt. 8.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 10. Korrekt ventilation mellem yderbeklædning og vindspærre mangler ved ydervægge:	Generelt går terrassebeklædningen ind mod vægbeklædningen forneden, og foroven går udhænget ind mod vægbeklædningen. I et område mod vest med høj sokkel kan det dog ses, at der ikke er udført ventilation ved soklen.
Ad 10. Konklusion:	Det må skønnes, at der generelt ikke er udført ventilation mellem yderbeklædning og isolering i de lette ydervægge ved soklen. Derimod er det sandsynligt, at der foroven kan se ske ventilation gennem udhænget. Der var ingen fugtskader at se på ydervæggene.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke omtalt i tilstandsrapporten, men burde være det med karakteren UN.
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan foretages ved at demontere den eksisterende facadebeklædning og montere en ny vindspærre samt rykke yderbeklædningen 2 cm ud og montere et ventilationsnet ved vægafslutninger foroven og forneden. Ved vinduer og døre laves nye tilsætninger. Væggen mod udhuset behøver ingen forbedring. Skønnede udgifter i alt kr. 120.000,- inkl. moms.
Ad 10. Forbedringer:	Forbedringsværdien skønnes at være 50 % eller kr. 60.000,- inkl. moms.
Ad 11. Den udvendige beklædning stopper knas mod sålbænke/vandnæser:	Der er ikke monteret zinkkanter / elastiske fuger disse steder i samlingerne, hvorfor der er risiko for vandindtrængning / fugtophobning og senere skader disse steder. Der var dog ingen synlige fugtskader.
Ad 11. Konklusion:	Der på sigt risiko for fugtskader disse steder.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten, men burde være det med karakteren K3.
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring i forbindelse med udflytningen af ydervægsbeklædningen skønnes at koste kr. 20.000,- inkl. moms.
Ad 11. Forbedringer:	Forbedringen skønnes at være 50 % eller kr. 10.000,-.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 12. Facadebeklædning bærer tegn på periodisk opfugtning i niveau med træterrasser:	Terrassebeklædning er tæt på/lægger an på hvert andet bræt i facaden, men der er også ventilation under terrasserne. Der kunne ikke konstateres opfugtning af facaden eller tegn på nedbrydning ved gennemgangen.
Ad 12. Konklusion:	Der er ingen synlige skader, og sandsynligheden for at der sker skader på facaden er væsentligt mindre end for de vandretliggende terrassebrædder.
Ad 12. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad 12. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen, i tilfælde af skade er det terrassen, der skal udbedres.
Ad 12. Forbedringer:	Ingen.
Ad 13. I hjørnestolpe ses tegn på svampeangreb:	Der er bløde pletter / begyndende råd på hjørnesøjlen mod sydvest.
Ad 13. Konklusion:	Søjlen skal udskiftes inden for en kortere periode.
Ad 13. Fejl og forsømmelser:	Ingen. Under pkt. 3.1 er beskrevet med karakteren K2: "Bløde pletter på hjørnesøjlen mellem stuens hjørnevinduer sydvest"
Ad 13. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.
Ad 13. Forbedringer:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 14. Under de store vinduespartier mangler korrekt udførte fuger.	Der er kun skummet i fugen under de store vinduespartier og ikke udført nogen elastisk fuge.
Ad 14. Konklusion:	Udskumningen bør tilpasses og kalfatringen afsluttes med en elastisk fuge de pågældende steder.
Ad 14. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke nævnt i tilstandsrapporten, men burde være det med karakteren K2.
Ad 14. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringen af fugearbejdet skønnes at koste kr. 3.000,- inkl. moms.
Ad 14. Forbedringer:	Da fuger normalt har en levetid på 10-15 år, og fugen altså var 10 år gammel ved gennemgangen skønnes der at være tale om 80 % forbedring eller kr. 2.400,- inkl. moms.
Ad 15. Flere sålbænke har bagfald:	Der er ikke tale om at sålbænke har bagfald, men om at det monterede fremspringende bræt over vinduer i gavlene er monteret vandret og uden zinkinddækning eller lignende beskyttelse.
Ad 15. Konklusion:	Der er risiko for at regnvand bliver stående disse steder og måske ledes ind i væggene.
Ad 15. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten, men burde være det med karakteren K3.
Ad 15. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af brættet til korrekt formede zink vandnæser skønnes at koste kr. 6.000,- inkl. moms.
Ad 15. Forbedringer:	Der er skønsmæssigt tale om 10 % forbedring eller kr. 600,- i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion fra husets opførelse.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 16. Vinduet over terrassedøren i østgavlen vender forkert og har nedbrydninger.	Vinduet over terrassedøren mod øst vender forkert, idet det er monteret med ydersiden indad. Der sås ikke større nedbrydninger på det endnu, men med hensyn til udvendig vandaflledning på de nederste flader, så er det selvfølgelig forkert udført, og en aluglasliste indvendigt er heller ikke naturligt.
Ad 16. Konklusion:	Vinduet bør udskiftes til nyt, da det tilsyneladende er blevet fremstillet spejlvendt med den skrå afskæring foroven, og på trods af dette, er det blevet monteret.
Ad 16. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke anført i tilstandsrapporten, men burde være det med karakteren K2, selv om det er en noget usædvanlig observation i et håndværkerfremstillet hus.
Ad 16. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftningen skønnes at koste kr. 8.000,- inkl. moms og stillads.
Ad 16. Forbedringer:	Der er tale om en forbedring på 25 % eller kr. 2.000,- inkl. moms.
Ad 17. Afstanden mellem rendejernene er for store:	Afstanden mellem rendejernene er ca. 90 cm, men der sås ingen skader på tagrenderne.
Ad 17. Konklusion:	Den normale afstand for denne type tagrender og rendejern er ca. 60 cm, men her har det ikke betydet nogen skader.
Ad 17. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke anført i tilstandsrapporten, men skønnes heller at være nogen alvorlig skade, hvorfor det kunne være anført med karakteren K0 eller K1.
Ad 17. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Montering af 50 % flere rendejern skønnes at koste kr. 4.000,- inkl. moms.
Ad 17. Forbedringer:	Der er tale om en 25 % forbedring eller kr. 1.000,- i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 18. Mellem sålbænke og bundkarme mangler korrekt fugning og korrekt drypnæsefunktion:	Der mangler korrekt fugning og korrekt drypnæsefunktion mellem sålbænke og bundkarme, men der sås ingen skader. Generelt har bygningen dog også gode udhæng, som er med til at sikre mindre fugtpåvirkning på disse samlinger.
Ad 18. Konklusion:	Da samlingen kan give fugtskader, bør den udbedres med korrekt fugning.
Ad 18. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke anført i tilstandsrapporten men burde være det med karakteren K1.
Ad 18. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Korrekt fugning og samling mellem sålbænke og vinduer, så tæthed og drypnæsefunktion opnås skønnes at koste kr. 5.000,- inkl. moms.
Ad 18. Forbedringer:	Forbedringsværdien kan sættes til 25 % eller kr. 1.250,- inkl. moms.
Ad 19. Fordøren går mod indvendig gulvbelægning:	Døren går mod den udlagte måtte, men fjernes den, kan døren åbnes helt uden at gå mod gulvet. Gulvet falder dog ca. 1,5 cm på den yderste m. ud mod døren.
Ad 19. Konklusion:	Døren går ikke mod trægulvet.
Ad 19. Fejl og forsømmelser:	Ingen, da den påståede skade ikke forefindes.
Ad 19. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.
Ad 19. Forbedringer:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 20. Indvendige gulve ligger i højde med falsene i de udvendige dørtrin:	Det er korrekt, at trægulvene ligger i niveau med dørkarmenes bundstykker, men forholdet giver ikke anledning til nogen problemer og kan ikke kaldes en skade.
Ad 20. Konklusion:	Der er ingen skade her.
Ad 20. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten, men skal heller ikke nævnes, da der ikke er tale om en skade eller risiko for skade.
Ad 20. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.
Ad 20. Forbedringer:	Ingen.
Ad 21. I de indvendige gulve ses ujævnheder i form af toppe/ lunker og krumme brædder (vaskebræteffekt):	Trægulve i alrum, køkken og forgang hælder stedvist, idet der er op til 1½ cm fald pr. m., og flere steder er der hulninger i brædderne og toppe i samlingerne / vaskebræteffekt.
Ad 21. Konklusion:	Gulvene bør rettes op i disse områder og overfladen udbedres ved afpudsning.
Ad 21. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke beskrevet i tilstandsrapporten. Hvorvidt vaskebræt-effekten har været der ved gennemgangen i 2009 er vanskelig at sige, da få fejlvasninger kan give den skade, mens gulvets hældning skønnes at have været der ved gennemgangen.
Ad 21. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Afpudsning af gulvene skønnes at koste kr. 4.000,- inkl. moms og opretning med granulat under gulvene skønnes at koste kr. 6.000,- inkl. moms.
Ad 21. Forbedringer:	I forhold til et tilsvarende intakt gulv er der tale om en forbedring på 40 % for begge dele.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 22. Defekt dampspærre ved varmtvandsbeholder :	Dampspærren var delvist defekt ved rørene under varmtvandsbeholderen. Imidlertid var en inddækningskasse fjernet, hvorfor forholdet ikke var umiddelbart synligt.
Ad 22. Konklusion:	Dampspærren bør være ubrudt / forseglet ved rørgennemføringer, så der ikke kommer dampudtrængninger og kondens i ydervæggen. Der var dog ikke kondensskader at se.
Ad 22. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke nævnt i tilstandsrapporten, men skønnes heller ikke at have været umiddelbart tilgængelig på grund af inddækningskassen.
Ad 22. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved at nedtage vægbeklædningen i dette område og montere en ny tæt dampspærre. Skønnede udgifter kr. 3.000,- inkl. moms.
Ad 22. Forbedringer:	Der skønnes ikke at være tale om forbedring i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 23. Rør og varmtvandsbeholder har for lidt isolering:	Varmtvandsbeholderen er en fabriksfremstillet beholder, som må skønnes at have den krævede isolering, og da rørene er anbragt på den varme side af isoleringen skønnes de også at leve op til normkravene.
Ad 23. Konklusion:	Der er ingen skade.
Ad 23. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad 23. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen.
Ad 23. Forbedringer:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 24. Defekt dampspærre under håndvask.	Dampspærren er defekt i ydervæggen under håndvasken ved rørgennemføringerne. For at komme ind til rørene skulle der demonteres en forsatsplade.
Ad 24. Konklusion:	Skaden bør udbedres for at undgå risikoen for kondens i ydervæggen.
Ad 24. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten, men på grund af den monterede plade er det heller ikke umiddelbart synligt.
Ad 24. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved at afmontere beklædningen og montere en ny tæt dampspærre. Skønnede udgifter skønnes at være kr. 3.000,- inkl. moms.
Ad 24. Forbedringer:	Der skønnes ikke at være tale om en forbedring i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 24. Eventuelt:	Intet.