

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 13097

Besigtigelsesdato:	Tirsdag den 26.11.2013, 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. Tagkonstruktion er udført forkert ihht. Montagevedledning fra Lindab. Se bilag 2. Dette medvirker vandindtrængen ved emhætte og skorsten, samt begrænset befæstelse, da der er brugt forkerte dimensioner af lægter. Lægterne er desuden udført i ikke tryk imprægneret træ - se bilag 2. I bilag 2 - udtalelse fra tømrer, beskrives det at lægterne, som taget er skruet fast i, har en højde på 25 mm hvor de efter montagevejledningen skulle have færet 38 mm, og med en skrue på 35 mm. Altså en mindskelse på 30 %, hvilket i værste fald kan bevirke at tagpladerne kan flyve af, da de ikke har vedhæftelse nok - specielt når lægterne i bølgedal ikke er trykimpr., som de bør være, så de ikke udsættes for svamp og fugt skader/nedbrydning. 2. Gulv i stue har et knæk midt på stuegulv - se bilag 6. knækket er så udpræget af stuen er svær at indrette, da møblerne vipper hen over knækket. Eksempelvis er det ikke hensigtsmæssigt at stille et glas vand på sofabordet, da det vil skulpe over. Se bilag 6.
Klagers påstand:	1. Tagkonstruktionen lægges efter montagevejledningen - indhentet tilbud: kr. 121.250 incl. moms. 2. Gulvkonstruktion rettes op - indhentet tilbud: kr. 71.644 incl. moms.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	B.S. henviser til afgivne skriftlige svar og afviser klager.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	5°C og sol.
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Vedrørende vandinstrængning ved emhætte og skorsten kunne det konstateres at der var lette skjolder ved køkkeninventar samt udbulet finér på skabshjørne under emhættens glaskant. Udenfor kunne ses spor efter fugt på udhængs-lister ud for skorstenen. Vedrørende befæstelse og lægedimensioner kunne det konstateres at tagleverandørens montageanvisninger ikke var fulgt. Anvisningerne til nyt Lindab Topline 40 på eksisterende bølgeeternittag angiver trykimprægneret lægter i dimension 38 • 73 mm i bølgedalene og med indbyrdes afstand som spærrene lig 1,0 m. Ovenpå nævnte lægter lægges vinkelret på <u>ikke</u> trykimprægnerede 38 • 73 mm lægter pr. 400 mm. Ved tagrenden skal placeres en lægte ca. 40 mm fra tagpladekanten. S.S. kunne via et hul i bølgeeternittaget konstatere at der er anvendt lægter i dimension 38 • 56 mm i hver anden bølgedel, hvilket vil sige pr. 0,34 m ctr. 38 • 73 mm pr. 1,0 m, og at der ovenpå er lagt 25 • 50 mm lister pr. 400 mm. Ved tagrenden er der ingen lægte. Det kan ikke afgøres visuelt om lægterne/-listerne er trykimprægneret. S.S. kan ikke afgøre om hullet har været tilstede ved B.S. besigtigelse. Såfremt hullet er udført efterfølgende, så er der tale om en skjult konstruktion. Fra gangbro kunne der ikke ses noget vindbrædt langs isoleringskanter.
Ad 1. Konklusion:	Vedrørende vandindtrængen ved emhætte vurderes det at vandet/fugten hidrører fra kondens og fygesne dryppende ned fra utilsluttede taghætte. Finérskaden på skabshjørnet vurderes at hidrøre fra damp fra madtilberedning. Vanddrypning fra udhængslistre over overdækket terrasse ved skorsten vurderes at hidrøre fra fygesne, idet der ikke sås spor på nedsivende vand samt den omstændighed at der er dråber på mange brædder som alle ligger med afstand. Ifølge bilag 2 fremgår det at vandet fremkom ved tøbrud. Vedrørende det påbyggede stålpladetag er lægtekonstruktionen ikke udført som angivet i leverandøranvisningerne. Der er anvendt mindre lægtedimensioner, men til gengæld ligger lægterne i eternitbølgedalene med ca. 0,34 m's

	afstand i stedet for 1,0 m. Om taget kan holde styrkemæssigt vurderes at afhænge af oprindelige taglægter under bølgeeternittaget og de er ikke omtalt i anvisningerne. Konstruktionen vurderes forsvarlig. Ventilationsmæssigt vurderes tagleverandørens $\frac{1}{500}$-del at være overholdt for ventilation mellem de 2 tagbelægninger. Trykimprægnering er ikke nødvendigvis grøn eller grålig men kan forekomme ufarvet.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I forbindelse med vandindtrængen ved emhætte har B.S. i punkt 8.4 gjort opmærksom på at emhætteaftræk og taghætte ikke er forbundet og karakteriseret skaden K3. S.S. vurderer dette for dækkende for hvad B.S. må have kunnet observere. I forbindelse med vandddrypningen fra udhæng har B.S. ingen bemærkninger. S.S. vurderer at der ikke skal gøres nogen bemærkninger her, idet der ikke vurderes at have været noget synligt. I forbindelse med tagets lægtekonstruktion har B.S. ingen bemærkninger. S.S. vurderer ikke, at der skal gøres nogen bemærkninger i forbindelse med lægtekonstruktionens soliditet/styrke. Dog vurderer S.S. at B.S. burde have haft en bemærkning om den manglende lægte langs tagrenden hvor den manglende understøtning vil kunne medføre en nedbøjning på de yderste ca. 40 cm af taget. Manglen vurderes at kunne iagttages gennem fuglegitret og skulle karakteriseres med K1. Det manglende vindbrædt vurderes ikke at skulle have været bemærket.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Demontering af al konstruktion over gamle bølgeeternittag og retablering efter Lindab-anvisninger med genbrug af tagplader skønnes til kr. 125.000. Etablering af vindbrædt langs isolering skønnes til kr. 10.000. Indlægning af lægte nederst langs tagrende skønnes til kr. 5.000.
Ad 1. Forbedringer:	Der er ingen forbedringer.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Stuen har parketgulv på strøer. Det kan konstateres at gulvet har manglende planhed idet gulvet har en "højderyg" på langs af stuen og med fald mod havesiden. Ved det indvendige hjørne ved skillevæg til entre er der en lunke på op til 10 mm i dybden på et 1 - 2 m ² stort areal.
Ad 2. Konklusion:	Gulvets skævhed vurderes at skyldes sætning i det underliggende betondæk på terræn. Lunken vurderes at skyldes svigtende opklodsning. K.L. har udleveret fotos af stuen fra salgstidspunktet og B.S.'s besøgstidspunkt og af billederne fremgår det at der har ligget et relativt tykt gulvtæppe på stedet hvor lunken forefindes. Øvrig gulvareal har ifølge fotos været synbare. Gulvet fornemmes fast at gå på uden nævneværdig knirken. Vurderet ud fra ovennævnte skønner S.S: ikke, at der skulle bemærkes noget til gulvets manglende planhed. K.L. gør opmærksom på, at der ses skævhed ved fodstykket til fløjdørene til køkkenet, men her lå ifølge K.L.'s fotos gulvtæppe ved B.S. besigtigelse.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	B.S. har under punkt 6.2 (gulvbelægninger) bemærket: K1, revne mellem enkelte stave i ophold. Dette vurderes af S.S. at være dækkende.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring skønnes at omfatte fjernelse af eksisterende trægulv og lægning af nyt incl. opretning af eksisterende gulvstrøer. Udgifterne skønnes til kr. 60.000.
Ad 2. Forbedringer:	Med baggrund i gulvets alder og tilstand vurderes der en forbedring på kr. 48.000.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.