

# SKØNSERKLÆRING

J.nr. 14005

Besigtigelsesdato:	28 februar 2014.
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S)	
Ansvarsforsikringselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringselskab / F.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager).  (I det følgende betegnet som klagers muremester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

## Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter: Skrevet som K.L. har formuleret dem.	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Kondensproblemer på grund af forkert monteret dampspærre.</li><li>2. Delvist manglende fugleklodser i rygning.</li><li>3. Vandskade på trægulv, sandsynligvis p.g.a. utæt dør mod svalegang.</li><li>4. Aftræksrør i tagrum er mangelfuldt isolerede.</li><li>5. Hul i gavl.</li><li>6. Utætheder i tagplader.</li><li>7. Vinduer i stueetagen er delvist deformerede.</li><li>8. Ventilation i tagrum og skråvægge er mangelfuld.</li></ol>
Klagers påstand:	<p>K.L. oplyste:</p> <p>at K.L. forud for dette møde ringede til Concordia hvor ejerskifteforsikringen er tegnet, at da en taksator derfra tidligere havde været ved huset, og fremsendt Deres vurdering i forhold til klagepunkterne, samt at de også havde givet dækningstilsagn i forhold til klagepunkt 1,- 2,- 5,- 6. – så ville K.L. gerne have en repræsentant derfra med til skønsforretningen.</p> <p>at K.L. ikke kunne bedømme kvaliteten af det håndværksmæssige arbejde i øvrigt i forhold til klagepunkterne.</p>
Den bygnings sagkyndiges forklaring:	<p>B.S. oplyste, at han senest havde været ved huset for at udfærdige allonge, at det var inden K.L. overtog huset, - at der var fremsendt nogle skrivelser, hvilket han ikke havde yderligere bemærkninger til.</p>
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt og letskyet.
Øvrige forhold:	Ingen yderligere bemærkninger.

## Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
<p>Ad 1. 2 Kondensproblemer på grund af forkert monteret dampspærre.</p>	<p>Med henvisning til foto nr. 5,- 6,- 8,- 9,- 10 så har K.L. fået tildannet en åbning til skunken ved tagværelset mod sydvest.</p> <p>Ved at afmontere isoleringslaget i området indenfor tildannet åbning til skunk, viste at der ikke var indsat dampspærre fra opførelses tidspunktet (foto 8).</p> <p>Isoleringslag med påmonteret papir/dampspærre er der blevet efterisoleret med på vandret del af skunken, - udlagt ovenpå oprindelig isolering (foto 9).</p> <p>Korrekt monteret dampspærre på lodret skunkvæg.</p> <p>Bemærk: i den udskårne åbning til skunken - kunne man se, at der var efterisoleret med en ca. 40 mm polystyren (brandfarlig) og en ca. 4 mm træpanelplade (opfylder ikke lovkrav til kl. 2 beklædning), monteret oven på den oprindelige beklædning på lodret skunk og skråvæg. Tilsvarende blev lokaliseret i tagværelset nordøst som overflade på skunk/skråvæg og på bagmuren mod vest.</p>
<p>Ad 1. Konklusion:</p>	<p>I skunken ingen synlig aftegn af fugt/kondens som følge af manglende dampspærre på vandret loft. Men ud fra byggeteknisk erfaring og viden, er det nødvendigt af afmontere træloftet under skunken, og det i begge sider af bygningen, så man kan få monteret dampspærre. Loftbredde ca. 60 cm skal ned så dampspærren kan samles korrekt med bagmuren og dampspærren på lodret skunkvæg.</p> <p>Den udlagte isolering med papir/dampspærre, som efterisolering på vandret skunk, har ingen brugbar funktion/værdi i forhold til om den virker</p>

	<p>som dampspærre.</p> <p>Isoleringslaget i skunken er i isoleringsmæssig standard som man må forvente af et hus fra den periode.</p> <p>Nødvendigt at fjerne den omtalte polystyren og panelplade, og i stedet få monteret mineraluld i samme tykkelse og 16 mm profilbrædder som ny beklædning mod værelset.</p>
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ikke udvist fejl og forsømmelse da skunken ikke har været tilgængelig.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<p>Arbejdet med at nedtage træloft under vandret skunk og lægge brædderne i depot for genmontering, montere dampspærre og genmontere trælofter og male, samt det at male og indsætte nogle enkelte nye loftbrædder</p> <p>Pris: 17.000 kr. + moms. = 21.250 kr.</p> <p>Arbejdet med at nedbryde polystyren og panelplader fra skråloft og skunkvægge samt fra lidt bagmur, og reetablere med nye egnede bygningsdele udgør:</p> <p>Pris: 15.000 kr. + moms. = 18.750 kr.</p>
Ad 1. Forbedringer:	Arbejdet er en nødvendig reparation.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Parterne havde ingen forslag til forlig, da de fra ejerskifteforsikringen havde givet dækningstilsagn til ovennævnte arbejde.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen yderligere bemærkninger.

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2 Delvist manglende fugleklodser i rygning.	Lysinfald ved tagrygningen som følge af manglende eller skævtstående skumklodser, og fordi overlægget mellem den øverste tagpladerække og selve tagrygningen var helt nede på 4-7 cm (krav ca. 15 cm)  Udefra set er der indsat nogle få nye tagrygninger og indsat et stykke zink hvor omtalte overlæg var særlig kort.
Ad 2. Konklusion:	Nødvendigt at indsætte en ny tilskåret eternitbølgeplade i en ny række langs med tagrygningen. Da asbestholdige tagrygninger ikke må genmonteres så skal der også monteres ny tagrygning.  B.S. har i tilstandsrapport under pkt. 8.1 registreret nogle forskellige forhold/skader ved tagrygningen som vurderes at være tilstrækkeligt i denne situation, når nu sælger har undladt at give besked om fugtgener fra tidligere.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ikke udvist fejl og forsømmelse ved ikke at have igangsat en mere tilbundsående undersøgelse af tagrygningen og samlingen med taget.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Det at nedtage tagrygningen og de 2 eternitbølgepladerækker langs med tagrygningen, køre materialerne til kommunal depot og ellers reetablere med nyt inkl. friskluftventiler i tagrygningen. Omkostninger inkl. leje af lift og noget stillads udgør:  18.000 kr. + moms. = 22.500 kr.
Ad 2. Forbedringer:	Arbejdet er en nødvendig reparation.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Parterne havde ingen forslag til forlig, da der fra ejerskifteforsikringen er givet dækningstilsagn.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen yderligere bemærkninger.

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Vandskade på trægulv, sandsynligvis p.g.a. utæt dør mod svalegang.	<p>Se foto nr. 20 som viser gamle fugtskader på parketgulvet ud for omtalte dør.</p> <p>Diverse undersøgelser udvendigt på terrassedøren og i øvrigt ved bygningsdele i samling mellem belægningen på svalegangens gulv og tilstødende bygningsdele, viste at der tidligere var blevet fuget og klistret med fugemasse og lignende mange steder – se foto nr. 20,- 21,- 22.</p> <p>Yderdøren vurderes som usikker, på grund af ælde og skævheder som kan bevirke, at fugt trænger ind under særlige vejrforhold.</p>
Ad 3. Konklusion:	<p>Yderdøren fornyes.</p> <p>Nogle nye endestykker indsættes i parketgulvet, hvorefter det samlede gulv slibes og lakeres.</p>
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	<p>Da svalegangen er bygget ind over del af bryggers og stue, så har B.S. udvist fejl og forsømmelse ved ikke at have omtalt svalegangen og yderdøren, og ved ikke at have registreret gl. fugtskade på omtalte parketgulv.</p> <p>Det er dog formildende, i forhold til at sælger ikke har vejledt den bygningsagkyndige, i det der tidligere er blevet gjort af tæthedsforsøg ved svalegangens gulv/tilstødende bygningsdele for at holde det område tæt.</p>
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<p>Udtage gl. dør og indsætte ny, fugetætne m.v. Pris: 5.400 kr. + moms. = 6750 kr.</p> <p>Det at udbedre det fugtbeskadige parketgulv udgør: pris: 6.200 kr. + moms. = 7.750 kr.</p>
Ad 3. Forbedringer:	<p>Døren vurderes at være fra da huset blev bygget dvs. ca. 42 år. gl. – således en direkte forbedring når der indsættes ny dør.</p> <p>Forbedringsandel skønnes at udgøre 80 % af 6750 Kr. = 5.400 kr.</p>
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Parterne havde ingen forslag til forlig.

Ad 3. Eventuelt:	Ingen yderligere bemærkninger.
------------------	--------------------------------

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Aftræksrør i tagrum er mangelfuldt isolerede.	Aftræksrør delvist uisolerede og noget af isoleringen hang i laser.
Ad 4. Konklusion:	<p>Ud fra vurdering har aftrækskanalerne været i væsentlig bedre isoleringsmæssig stand under huseftersynet, end som det man ser nu, da B.S. ellers ville have noteret om forholdet.</p> <p>Da isoleringen ser ud til at være mange år gammel, så vil isoleringen normalt være noget sammensunken i forhold til det at isoleringen skal være ført helt op til taghætten (foto 13).</p>
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	B.S. har udvist fejl og forsømmelse ved ikke at fejlbeskrive om aftrækskanalerne.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<p>Omkostninger til materialer og arbejdsløn:</p> <p>Pris: 1.600 kr. + moms: 2000 kr.</p>
Ad 4. Forbedringer:	Arbejdet er en reparation.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Parterne havde ingen forslag til forlig.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen yderligere bemærkninger.

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Hul i gavl.	Lysinfald specielt ved samlingen mellem tagrygning og gavltrekant mod gade (foto 15,-16)  Ikke et decideret hul i en bygningsdel, men mere korrekt beskrevet som en mindre stormskade, hvor inddækningsblik mangler i overgang mellem tagrygningen, gavludhænget og taget.
Ad 5. Konklusion:	Man kan ikke med sikkerhed sige om inddækningsblikket manglede under huseftersynet.  Fra ejerskifteforsikringen er der givet dækningstilsagn.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ikke udvist fejl og forsømmelse.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	1.200 kr. inkl. moms er medregnet og indgår som en naturlig del af det som i øvrigt skal udføres vedr. klagepunkt 2 om tagrygningen.
Ad 5. Forbedringer:	Arbejdet er en reparation.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Parterne havde ingen forslag til forlig.
Ad 5. Eventuelt:	Ingen yderligere bemærkninger.



<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Utætheder i tagplader.	<p>Ingen af de tilstedeværende kunne finde beskadigede tagplader.</p> <p>Der var indsat nogle få nye tagrygningsplader en og en ny tagplade sydvest på tag.</p> <p>Taget overlapper ikke inddækningen korrekt ved det ene tagvindue. Tidligere ejer har monteret nye inddækninger ved tagvinduer, og der var påført fugemasse ved en samling i taget op mod omtalte tagvindue.</p>
Ad 6. Konklusion:	<p>Ud fra det man kan se af fugtskjold/mindre skade på stuens loft (foto 3,- 4), samt hvide aftegn i tagrummet på spærbjælke (foto 18,-19), og striber på lysningspanel ved tagvindue (foto 12), - så er det indikeringer af, at den tidligere ejer har haft gener af fugtindtrængning.</p> <p>Striberne på lysningspanelet (foto 12) er ud fra vurdering noget som er tilkommet efterfølgende.</p>
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	<p>B.S. har udvist fejl og forsømmelse ved ikke at have registreret fugtaftegn på noget af stuens loft (foto 3,- 4), samt ikke at have registreret det hvide aftegn på spærbjælke (foto 18), og ikke registreret tagets manglende overlappning delvist ved inddækningen til tagvinduet (foto 10).</p>
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<p>Ny tagplader skæres i udmålte strimler og erstatter de strimler der sidder langs med tagvinduet for derved at sikre korrekt overlappning/tæthed.</p> <p>Pris inkl. moms med tillæg for diverse: 3500 kr. + moms. = 4375 kr.</p>
Ad 6. Forbedringer:	Arbejdet er en reparation.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser	Parterne havde ingen forslag til forlig.
Ad 6. Eventuelt:	Ingen yderligere bemærkninger.

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
<p>Ad 7. Vinduer i stueetagen er delvist deformede.</p>	<p>Stuens vinduer mod syd ud for terrassen har en mindre skævhed/bue i bundkarmens overgang med sidekarmene, hvilket også markerer sig i bundpladen under vinduerne.</p> <p>Limtræbjælke over dør vinduespartiet er understøttet af en stålrørsøjle op mod hæveskydedøren (foto 2,-24).</p> <p>Limtræbjælken over selve vinduespartiet nedbøjer i mindre grad - ikke så meget at det virker unaturligt når huset besigtiges fra have og stue, men at det ses, ved at tryk på vinduernes sidekarmer er årsag til at bundkarmene buer op.</p> <p>Stuens vinduesparti mod terrassen vurderes af være fra da huset blev bygget. Karmene ligner de oprindelige og er derved ca. 40 år gamle.</p>
<p>Ad 7. Konklusion:</p>	<p>Stålsøjlen er ca. 47 mm hvilket er lidt underdimensioneret. Der er ikke fare for sammenstyrtning eller pludselig deformation i øvrigt.</p> <p>Ud fra byggeteknisk erfaring så afventer man med at indsætte en større dimension af stålsøjle, indtil man om f.eks. 5 -10 år, vælger at forny vinduerne, hvor der så samtidig med indsættes en ny stålsøjle midt imellem de 4 vinduer. K.L. har fordel af, at kunne få oprettet limtræbjælken til mere vandret/lige forløb.</p> <p>Man kan ikke laste B.S. - for ikke at være i stand til at vurdere at årsagen til at bundkarmene buer, er p.g.a. tryk på sidekarmene. Hvis B.S havde opdaget skævheden, så kunne B.S. lige så godt have været af dem opfattelse, at stopning under bundkarmene er komprimeret for hårdt, hvorved bundkarmene gennem årene har fået en bue – karakter K1.</p> <p>Vinduerne og bundpladerne i almindelig pæn stand i forhold til alderen.</p>

Ad 7. Fejl og forsømmelser:	<p>B.S. har udvist fejl og forsømmelse ved ikke at have beskrevet om skævheden i bundkarmene.</p> <p>B.S. friholdes for ansvar vedr. underdimensioneret og manglende stålsøjle.</p>
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<p>Det at indsætte en større stålsøjle i hulrummet mellem skydedøren og vinduet, bevirker at afdækningspanelet skal fornyes og lidt af muren under vinduet skal skille ad, renses og genmures.</p> <p>Pris: 9.000 kr. inkl. moms.</p> <p>Det at indsætte en stålsøjle midt mellem vinduerne når de senere skal fornyes:</p> <p>Pris: 2500 kr. inkl. moms.</p>
Ad 7. Forbedringer:	Arbejdet er en reparation.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Parterne havde ingen forslag til forlig.
Ad 7. Eventuelt:	Ingen yderligere bemærkninger.

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 8. Ventilation i tagrum og skråvægge er mangelfuld.	<p>Ingen aftegn af fugt og skimmel. Den luft man møder i skunke og tagrum virker behagelig og normal.</p> <p>Isoleringen spærrer rundt omkring lidt af for luftcirkulering, men åbninger i tagpladernes bølger, samt andre steder giver tilstrækkelig ventilering jævnt fordelt.</p> <p>I vandret udhæng/underdæk ligger der ovenpå beklædningen noget isoleringsmateriale, men da konstruktionen har virket i ca. 40 år, så vurderes der ikke at være problemstillinger i det. Friskluft finder således op i tagkonstruktionen på andre måder.</p>
Ad 8. Konklusion:	Ventileringen af tagrummet er tilstrækkelig.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ikke udvist fejl og forsømmelse.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ingen omkostninger.
Ad 8. Forbedringer:	Ingen yderligere bemærkninger.
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Parterne havde ingen forslag til forlig.
Ad 8. Eventuelt:	Ingen yderlige bemærkninger.