

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 14080

Besigtigelsesdato:	10.09.2014 kl. 14.00
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. Fugtindtrængning i øst gavlen pga. utilstrækkelig tæthed i bjælkesamlinger. 2. Fugtskjolder på væg mod vest i stuen
Klagers påstand:	Klager overtog ejendommen den 1.11.2013 og konstaterede utætheder første gang den 23.12.2013, og mener jfr. brev af 10.06.2014 til Disciplinær- og Klagenævnet, at tilstandsrapporten ikke er retvisende og henviser bl.a. til pkt. 1.3 og 8.1 i skadesbeskrivelsen.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Indklagede henviste til brev af 29-07-2014 til Disciplinær- og Klagenævnet og mener at tilstandsrapporten er retvisende.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Halvskyet, 18 °C
Øvrige forhold:	Klager har efter aftale fremsendt 3 plantegninger samt kopi af brev af 26. februar 2014 fra xx til xx. Brevet er sendt på vegne af sælger og anført på side 1 i klageskemaet som vedlagt.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Fugtindtrængning i østgavlen p.g.a. utilstrækkelig tæthed i bjælkesamlinger:	Der kunne ses en mindre skjold på skillevæg ved alrum, som er beliggende under den høje del af øst gavlen. I tagrummet kunne der ses skjolder på bagsiden af gavlbjælkerne over skillevæggen, og der blev målt 20% relativ fugtindhold flere steder i bjælkerne. Der var ingen pap eller anden fugtspærre på bagsiden af bjælkerne. Udvendigt kunne der ses flere sprækker i bjælkerne, og der var stedvist fugeslip i de elastiske fuger ved bjælkestødene.
Ad 1. Konklusion:	Selv om bjælkerne er forsynet med dobbelt fer og not og stedvist bitumen strimler mellem dem, er konstruktionen ikke tilstrækkelig tæt. Medvirkende kan formentlig være konstruktionsudformningen med de udkragede bjælker, hvor evt. differensudbøjninger lettere giver utætheder i samlingerne. Ved de isolerede ydervægge mod opvarmede rum er isoleringen tilsyneladende monteret op til bjælkerne, dvs. uden ventileret hulrum og vindspærre, og der er der afsluttet med dampspærre og indvendig bræddebeklædning.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I tilstandsrapporten er der under pkt. 1.3 nævnt, at der har været utætheder ved øst gavlen, men at der er sket udbedring. Endvidere er der under 2.1 nævnt, at der er en del revner i facadebjælkerne. Skjolderne, som kunne konstateres i tagrummet ved åstedsforretningen, er nævnt under 8.1 med karakteren K0. Skaden under 1.3 burde i stedet for K1 være givet en UN-karakter, med noten: Da der tidligere er konstateret utætheder ved den høje del af øst gavlen, bør der foretages en nærmere undersøgelse heraf.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved at eftergå bjælkerne og samlingerne, skifte fuger i de lodrette samlinger samt tætné de vandrette samlinger med tjæret værk. Endvidere bør evt. højdereguleringer af bærende stolper eftergås. Det kan evt. være nødvendigt at skifte enkelte bjælker med de største sprækker. Skønnede udgifter: kr. 50.000,- inkl. stillads.
Ad 1. Forbedringer:	Der skønnes at være tale om en forbedring på 50 % eller kr. 25.000,- inkl. moms, da der skal foretages en grundig vedligeholdelse af et bjælkehus hvert år.

Skønsmandens erklæring	
<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Fugtskjolder på væg mod vest i stuen.	Der var fugtskjolder på bagvæggen i stuen mod vest, men træet var dog helt tørt her.
Ad 2. Konklusion:	Der er tilsyneladende kommet fugt ind her på et tidspunkt, men da der ikke er nævnt noget om det af sælger og heller ikke i den tidligere tilstandsrapport, skønnes skaden at være fra opførelsen eller fra en enkelt kortvarig skade.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Skaden er ikke nævnt i tilstandsrapporten, men burde være det, da den skønnes at have været der ved gennemgangen.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Årsagen kan skyldes utætheder i vest gavlen, men da der ikke var aktuelle skader at se, kan evt. udbedring ikke vurderes.
Ad 2. Forbedringer:	Intet
Ad 2. Eventuelt:	Intet.