

SKØNSERKLÆRING

Besigtigelsesdato:	Onsdag den 26.11.14.
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) Stråtagets sider er anført i tilstandsrapporten side 17 til 15-35°. Opmåling på tegning ca. 30°. Med henvisning til Dansk Tækkemandslaug's tækkevejledning side 8, skal der være en taghældning på min. 45°.

2) Stråtagets valme er anført i tilstandsrapporten side 17 til 15-35°. Opmåling på tegning ca. 30°. Med henvisning til Dansk Tækkemandslaug's tækkevejledning side 8, skal der være en taghældning på min. 45°.

3) Rygning på stråtaget. Rygningen bør undersøges nærmere, virker nærmest vandret og der bl.a. gror tidsler, et lille træ samt diverse ukrudt på rygningen. Jeg har besøgt ca. 20 stråtage i uge 25 og kun min rygning ser grøn og frodig ud.

4) Jævnfør Dansk Tækkemandslaug's tækkevejledning skal fugtforhold være gennemgået og afklaret inden arbejdet udføres, især at høje træer ikke skygger permanent på tagfladen. Jeg kan oplyse at der er meget høje træer klods op af bygningen og at de stort set ikke tillader at solen tørrer tagfladen overhovedet og aldrig har gjort det.

5) Spørgsmål udgår.

6) I husets to badeværelser er gulvfløb i bruseniche opbygget, så der fra underkant dørtrin til overkant gulvfløb kun er ca. 10 mm.

Jævnfør Vejledning By og Byg Anvisning 200, side 21, første afsnit, *Bassinvirkning ved døre* anført et samlet niveauforskel på 30 mm til gulvfløb.

7) De 2 badeværelses samlinger mellem gulv/væg og væg/væg er udført med fast fugemateriale. Der er tilsyneladende ikke elastisk fuger i samlinger mellem væg og gulv samt væghjørner. I badeværelset med badekar er der i dag nu en revne mellem gulv/væg bag toilet og badekar. Det påpeges yderligere at vægge er opført som lette vægge (gips), idet det kun selve vægsiden mod bruseniche er udført med gasbeton (skøn). Der er meget små, men begyndende revnedannelser yderligere et par steder.

8) Spørgsmål udgår.

9) Udvendige fuger omkring vinduer og døre er udført som mørtelfuger. Jeg ved ikke om det på den måde er udført håndværksmæssigt korrekt, men bør netop være elastiske fuger fordi bagvæg er en let konstruktion (gips).

10) Under de 3 ydre døre syntes der ikke at være fuget overhovedet. Der påpeges yderligere at bagvægge er opført som en let konstruktion (gips).

11) I tilstandsrapporten side 17 er anført at vådrums-vægge er udført i uorganisk materiale. Det er ikke korrekt idet de lyder som en let væg konstruktion.

	Der bør præciseres hvad forskellen i rapporten menes med en let pladekonstruktion og uorganisk vægkonstruktion. For mig at se er der kun uorganisk materiale, sikkert gasbeton på vægsiden i selve brusesiden. 12) Der er revner omkring sålbænke, anført i Tilstandsrapporten som K1. da jeg ønskede dem rettet, af en af mig bestilt murermeister, fik jeg det svar, at efter hans mening var skifersålbænke isat forkert, hvorfor det vil revne omkring sålbænke hver gang de blev repareret. Der er derfor tale om en ikke håndværksmæssigt korrekt udførelse af isætning af sålbænke. 13) Der mangler trækbånd i tagkonstruktionen. 14) Manglende forankring af trækbånd til fundament.
Klagers påstand:	Fejlene skal udbedres alternativt skal handlen gå tilbage.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	B.S.'s forklaring fremgår af skrivelse af 07.08.14.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Gråvej, 5°C.
Øvrige forhold:	Ejerskifteforsikringen Gjensidige har afvist sagen.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	
Ad 1. Der kunne konstateres følgende: Stråtagets sider er anført i tilstandsrapporten side 17 til 15-35°. Opmåling på tegning ca. 30°. Med henvisning til Dansk Tækkemandslaugets tækkevejledning side 8, skal der være en taghældning på min. 45°.	S.S. målte stråtagets sider til 33,4°'s hældning. Der sås ingen skader på tagfladerne. I Tækkemandslaugets vejledning, udgave 4, marts 2006, side 6 står: <i>"Et stråtags holdbarhed er længere, jo større tagkonstruktionens hældning er. Med en hældning under 30° reduceres holdbarheden væsentligt. Virkningen forstærkes, hvis der anvendes særligt korte rør på en forholdsvis flad tagkonstruktion. En tagflade bør ikke være under 45°."</i>
Ad 1. Konklusion:	Tækkemandslaugets vejledning er en vejledning som binder laugets medlemmer. 45° er ikke et krav, men en anbefaling af hensyn til holdbarheden. Det fremgår at under 30°'s hældning medfører reduceret holdbarhed. Ovennævnte viden vurderes at være specialviden som B.S. normalt ikke kender. S.S. vurderer, at der ikke skal registreres noget til taghældningen.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ingen registrering omkring taghældningen, men har noteret at tagets restlevetid er 10 år eller længere. B.S. vurderes ikke at have begået fejl/forsømmelse herved.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Stråtaget kan ikke udbedres, idet lovlig byggehøjde hindrer stejlere tag. Udbedring vurderes derfor at bestå af anden tagbelægning, f.eks. tegl eller tagpap med listedækning. Et tegltag skønnes til kr. 260.000. Et paptag skønnes til kr. 200.000.
Ad 1. Forbedringer:	Restlevetid for stråtaget kontra levetiden på et tegltag medfører en skønnet forbedring på henholdsvis tegltag/paptag kr. 225.000/170.000.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	
Ad 2. Der kunne konstateres følgende: Stråtagets valme er anført i tilstandsrapporten side 17 til 15-35°. Opmåling på tegning ca. 30°. Med henvisning til Dansk Tækkemandslaug's tækkevejledning side 8, skal der være en taghældning på min. 45°.	S.S. målte stråtagets hældning på valme i gavle til 32,5°. Der sås ingen skader på fladerne. I Tækkemandslaugets vejledning, udgave 4 af marts 2006, side 17 står: <i>"Valmen bør være samme hældning eller lidt større end tagsidens hældning"</i>.
Ad 2. Konklusion:	S.S.'s konklusion er den samme som i klagepunkt 1. Her er tale om speciel tækkemandsviden som en B.S. normalt ikke kender. S.S. vurderer, at der ikke skal registreres noget til valmene.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ingen registrering omkring valmenes hældning. B.S. vurderes ikke at have begået fejl/forsømmelse herved.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsudgifter hører nøje sammen med klagepunkt 1 og er indregnet her.
Ad 2. Forbedringer:	Forbedringer er indregnet i klagepunkt.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	
Ad 3. Der kunne konstateres følgende: Rygning på stråtaget. Rygningen bør undersøges nærmere, virker nærmest vandret og der bl.a. gror tidsler, et lille træ samt diverse ukrudt på rygningen. Jeg har besigtiget ca. 20 stråtage i uge 25 og kun min rygning ser grøn og frodig ud.	Som en følge af taghældningerne er rygningen ret flad, men ikke vandret. Der kan konstateres et lille træ samt ukrudt på rygningen.
Ad 3. Konklusion:	S.S. er af den opfattelse at stråtage ofte har ukrudt, husløg m.m. på rygning og tagflader. Dog vurderes det at det lille træ burde have været registreret og givet karakteren K 3 og en note om, at en videreudvikling kan medføre skade på rygningen.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ikke registreret et lille træ/begroning på rygningen. B.S. vurderes at have forsømt herved.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Fjernelse af træet skønnes til kr. 600.
Ad 3. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 4. Der kunne konstateres følgende: Jævnfør Dansk Tækkemandslaug's tækkevejledning skal fugtforhold være gennemgået og afklaret inden arbejdet udføres, især at høje træer ikke skygger permanent på tagfladen. Jeg kan oplyse at der er meget høje træer klods op af bygningen og at de stort set ikke tillader at solen tørrer tagfladen overhovedet og aldrig har gjort det.	Der kan konstateres 10 - 12 høje træer rundt om huset i en afstand af 3 - 5 m. træerne er en blanding af løvtræer og fyrretræer. Der vurderes at være rimelig lysareal over bygningen.
Ad 4. Konklusion:	S.S. vurderer at der ikke skal registreres omkring bevoksning. Dansk Tækkemandslaug's tækkevejledning skønnes ikke kendt af byggesagkyndige i al almindelighed.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ingen registreringer til klagepunktet. B.S. vurderes ikke at have forsømt herved.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	En træfældning på solsiderne skønnes til kr. 5.000.
Ad 4. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedring.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	
Ad 6. Der kunne konstateres følgende: I husets to badeværelser er gulvafløb i bruseniche opbygget, så der fra underkant dørtrin til overkant gulvafløb kun er da. 10 mm. Jævnfør Vejledning By og Byg Anvisning 200, side 21, første afsnit, <i>Bassinvirkning ved døre</i> anført et samlet niveauforskel på 30 mm til gulvafløb.	Det kunne konstateres, at der i brusenicher er fald til gulvafløbsrender, således at badevandet kan løbe væk. Øvrige gulvflader er vandrette. Døre til bad har bundstykke umiddelbart over badeværelsesgulv. Begge brusenicher er opbygget med faste flisebeklædte vanger på hver side. Der er ingen bruseforhæng. Der kunne ikke konstateres skader.
Ad 6. Konklusion:	Baderummene vurderes til belastningsklasse L (lav) som vådrum og som sådan vurderes de at være udført forsvarligt. By og Byg Anvisning 200 er en vejledning. Begge badeværelser er større end 3,25m², hvorfor hele gulvet ikke vurderes som vådzone. S.S. vurderer ikke at der skal registreres noget her.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ikke nogen registreringer omkring gulvfald. B.S. vurderes ikke at have forsømt herved.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Eventuelle metalskinner lagt i silicone mod bundstykker i døre skønnes til kr. 1.500.
Ad 6. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 6. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	
Ad 7. Der kunne konstateres følgende: De 2 badeværelses samlinger mellem gulv/væg og væg/væg er udført med fast fugemateriale. Der er tilsyneladende ikke elastisk fuger i samlinger mellem væg og gulv samt væghjørner. I badeværelset med badekar er der i dag nu en revne mellem gulv/væg bag toilet og badekar. Det påpeges yderligere at vægge er opført som lette vægge (gips), idet det kun er selve vægsiden mod bruseniche er udført med gasbeton (skøn). Der er meget små, men begyndende revnedannelser yderligere et par steder.	Det kunne konstateres at der stort set kun er anvendt fuge på cementbasis. Den anvendte fugemasse vurderes at være fugemateriale fra fuge/fliseklæbsfabrikant. I badeværelse ved gang er der et tynd fuge-revne mellem gulv/væg bag kloset uden for vådrumszonen. I bruseniche ved soveværelse er der en defekt plastisk fuge ved afløbsrenden. Rummene vurderes udført med vådrumsmembran. Der ses ingen skader.
Ad 7. Konklusion:	De anvendte faste fuger vurderes som såkaldte fleksible mørtelfuger og værende anvendelige på stedet. Den konstaterede revnede faste fuge skal registreres og gives karakteren K1. den konstaterede defekte plastiske fuge skal registreres og gives karakteren K3 og en note: Her ses ingen skader og der er vådrumsmembran, men skaden findes et vandbelastet sted.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ikke registreret den revnede fuge og vurderes at have forsømt herved. B.S. har til den plastiske fuge registreret: K3. Blød fuge slipper bag gulvafløb i bad ved soveværelse. Note: Der er risiko for at vand kan trænge ind i bagvedliggende konstruktioner. Der ses dog ingen skader. B.S. vurderes ikke at have forsømt herved.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring af faste fuge skønnes til kr. 1.200. Udbedring af plastiske fuge skønnes til kr. 600.
Ad 7. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 7 Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	
Ad 9. Der kunne konstateres følgende: Udvendige fuger omkring vinduer og døre er udført som mørtelfuger. Jeg ved ikke om det på den måde er udført håndværksmæssigt korrekt, men bør netop være elastiske fuger fordi bagvæg er en let konstruktion (gips).	Udvendige fuger (kalfatringsfuger) om vinduer og døre er mørtelfuger udfuget mellem trækarme og murværk. Fuger har mange steder sluppet trækarmen. Der ses ingen følgeskader.
Ad 9. Konklusion:	Fugeløsningen er en af flere mulige og vurderes håndværksmæssigt korrekt i forbindelse med murværk. Svagheden er, at mørtlen oftest revner fra trækarmen, som det er sket her. S.S. vurderer at situationen skal registreres med karakteren K1 og en note om, at nuværende tynde revner ikke vurderes at udgøre nogen skaderisiko med nuværende stade.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ingen registrering af situationen. B.S. vurderes at have forsømt herved.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsudgifterne skønnes til kr. 5.000.
Ad 9. Forbedringer:	Der vurderes en forbedring på kr. 2.500.
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 9. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 10. Der kunne konstateres følgende: 10) Under de 3 ydre døre syntes der ikke at være fuget overhovedet. Der påpeges yderligere at bagvægge er opført som en let konstruktion (gips).	Det kan konstateres at der ikke er fuget under dørene med mørtel eller plastisk fuge.
Ad 10. Konklusion:	Den manglende fugning skal registreres med K3 og en note om risikoen for fugtindtrængning.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ikke registreret situationen. B.S. vurderes at have forsømt herved.
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger skønnes til kr. 1.200.
Ad 10. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 10. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 11. Der kunne konstateres følgende: I tilstandsrapporten side 17 er anført at vådrums-vægge er udført i uorganisk materiale. Det er ikke korrekt idet de lyder som en let væg konstruktion. Der bør præciseres hvad forskellen i rapporten menes med en let pladekonstruktion og uorganisk vægkonstruktion. For mig at se er der kun uorganisk materiale, sikkert gasbeton på vægsiden i selve brusesiden.	Det kan konstateres at væggene er "lette" pladevægge, men typen kan ikke fastlægges uden destruktiv indgreb. Der ses ingen skader.
Ad 11. Konklusion:	Væggenes art kan ikke ses, men kun "gættes" ved bankning og det kan ikke afgøres om det så er f.eks. vådrumsgips, Fermacell eller andet. Vådrumsgipsen er delvis organisk. Fermacell er uorganisk. Da skelettet også er ukendt ville S.S. registrere vådrumsvægge som organiske. (Uorganiske vægge af vådrumsgips er efter reglerne når de er vådrumsbehandlet).
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	B.S. har registreret vådrumsvægge som uorganiske. B.S. vurderes ikke at have forsømt herved.
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der vurderes ingen udbedringsudgift her.
Ad 11. Forbedringer:	Der er ingen forbedringer.
Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 11. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 12. Der kunne konstateres følgende: Der er revner omkring sålbænke, anført i Tilstandsrapporten som K1. da jeg ønskede dem rettet, af en af mig bestilt murermester, fik jeg det svar, at efter hans mening var skifersålbænke isat forkert, hvorfor det vil revne omkring sålbænke hver gang de blev repareret. Der er derfor tale om en ikke håndværksmæssigt korrekt udførelse af isætning af sålbænke.	Der kan konstateres revner mellem murfalse og skifersålbænke. Sålbænkene vurderes håndværksmæssigt korrekt isat. Dog har man ikke lukket murværket tilstrækkeligt påpasselig i falsen, idet man skal sørge for at mørtlen hænger fast i murværket.
Ad 12. Konklusion:	S.S. vurderer at revnerne i vinduesfalsene ved sålbænke skal registreres og gives karakteren K1.
Ad 12. Fejl og forsømmelser:	B.S. har registreret situationen med K1. Der ses flere steder revne mellem mørtel og mursten i enderne af indmurede sålbænke. Især på facaderne NV & amp SV. B.S. vurderes ikke at have forsømt herved.
Ad 12. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsudgifter skønnes til kr. 4.500.
Ad 12. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 12. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 12. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 13. Der kunne konstateres følgende: Fra Allonge Der mangler trækbånd i tagkonstruktionen.	Der ses ingen trækbånd i form af båndjern i tagkonstruktionen, men der er opsat en skrålægte i hvert hjørne af huset. Desuden har huset valm fra hanebåndet og op samt lidt skråspær ved karnap. Der ses ingen skader.
Ad 13. Konklusion:	S.S. vurderer at den givne situation medfører at der ikke skal registreres her.
Ad 13. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ikke registreret situationen. B.S. vurderes ikke at have forsømt her.
Ad 13. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsudgifter til montage af ekstra lægter samt skruer i eksisterende skønnes til kr. 6.000.
Ad 13. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer her.
Ad 13. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 13. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	
Ad 14. Der kunne konstateres følgende: Fra Allonge: Manglende forankring af trækbånd til fundament.	Det kan ikke konstateres om der mangler forankring til fundament. Forankringen kan være skjult under isoleringen og her er ikke umiddelbart adgang. Forankringen kan også være en del af bagmurskonstruktionen. Der ses ingen skader.
Ad 14. Konklusion:	S.S. vurderer ikke, at der skal registreres noget her.
Ad 14. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ikke registrering til punktet. B.S. vurderes ikke at have forsømt herved.
Ad 14. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Der vurderes ingen udbedringsudgifter her.
Ad 14. Forbedringer:	Der er ingen forbedringer.
Ad 14. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 14. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.