

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 16053

Besigtigelsesdato:	Torsdag 09.06.2016, kl. 14 ³⁰ .
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som den bygningsagkyndige / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.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:	1. Kvist mod gade. Her er bærebjælke under vinduesparti samt hjørnestolpen med nedbrudt træ. 2. Kvist mod gård. Kvisten er en let trækonstruktion udvendig afsluttet med facadepuds. Facadepudsen er med mange revner. Note: Der er risiko for fugtbelastende skader af kvistens træværk. 3. Under rytterlys ses fugtskader på loft og konstruktion. En udvendig besigtigelse af taget viser at tagfladen har fald fra begge ydermure og ind mod midten af tagfladen. Det ses at rytterlyset er monteret klods på skotrenden og at rytterlyset er monteret uden opkant mellem rytterlysets karm og tagfladen. Der ses spontane udlapninger med fugemasse. Sammenbygningen mellem rytterlyset og husmuren er ikke udført håndværksmæssigt korrekt og er ikke tætsluttende, der ses fugtskader umiddelbart under konstruktionen. Note: Rytterlysets konstruktion medfører stor risiko for fugtbelastende skader af den lukkede tagkonstruktion. 4. Tagrender er utætte og nedløb mangler. 5. Taglem er ikke isoleret. 6. Dobbeldør i stueetage kan ikke åbnes og flere vinduer på 1. sal kan ikke åbnes og greb mangler flere steder. Der er ikke flugtvejsåbninger i vinduer på 1. sal.
Klagers påstand:	Klager var ikke gjort opmærksom på klagepunkterne, hvorfor de skal udbedres.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	B.S. fastholder sit skriftlige svar. Ingen bemærkninger i øvrigt. Afventer skønsrapporten.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	19°C. Sol.
Øvrige forhold:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. : Kvist mod gade. Her er bærebjælke under vinduesparti samt hjørnestolpen med nedbrudt træ.	Det kan konstateres at liste/bræt under kvistvindue er nedbrudt/rådden. Desuden kan det ses at der er nedbrydning i bærebjælken i venstre side af kvisten. I kvistens højre side ses der nedbrydning i stolpen samt oversiden af bærebjælken.
Ad 1. Konklusion:	De konstaterede skader vurderes at skulle registreres i Tilstandsrapporten.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	B.S. har under pkt. 2.2 registreret: K2. Der er råd i beklædningsliste på kvist mod vej. B.S. har ikke registreret bjælke og hjørnestolpe.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	K2. kvist mod gade har nedbrydning/råd i listen under vinduerne. I kvistens højre side er der nedbrydning i træets stolpe/bjælkesamling og i venstre side er der nedbrydning i bjælken over understøtningen.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsudgiften skønnes til kr. 17.000.
Ad 1. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedring.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. : Kvist mod gård. Kvisten er en let trækonstruktion udvendig afsluttet med facadepuds. Facadepudsen er med mange revner. Note: Der er risiko for fugtbelastende skader af kvistens træværk.	Det kan konstateres at kvisten er opbygget som en pudset ydervæg på en konstruktion af træ. Der ses tynde revner i puds ud for trækonstruktionen. Hovedparten af revnerne ses som lodrette revner over formodet tømmer/bindingsværk.
Ad 2. Konklusion:	De konstaterede revner vurderes at skulle registreres i Tilstandsrapporten.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	B.S. har under pkt. 2.1. registreret: K1. der er revner i puds på kvistfacade mod gården.
Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	K3. der er revner i puds på kvistfacade mod gården. Note: Kvisten vurderes at være en pudset trækonstruktion. Indtrængende fugt/nedbør giver risiko for råd/svamp, som ikke kan kontrolleres grundet puds.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Afhugning af puds og reparation/reablering, stillads m.m. skønnes til kr. 43.000.
Ad 2. Forbedringer:	Forbedringen vurderes til kr. 32.000.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3. : Under rytterlys ses fugtskader på loft og konstruktion. En udvendig besigtigelse af taget viser at tagfladen har faldt fra begge ydermure og ind mod midten af tagfladen. Det ses at rytterlyset er monteret klods på skotrenden og at rytterlyset er monteret uden opkant mellem rytterlysets karm og tagfladen. Der ses spontane udlapninger med fugemasse. Sammenbygningen mellem rytterlyset og hus-muren er ikke udført håndværksmæssigt korrekt og er ikke tætsluttende, der ses fugtskader umiddelbart under konstruktionen. Note: Rytterlysets konstruktion medfører stor risiko for fugtbelastende skader af den lukkede tagkonstruktion.	Loftbrædder i tilbygning har fugtskjolder. Skjolderne ses bl.a. langs overgang rytterlys/loft og hvor rytterlys støder mod hovedbygning samt midt under tilbygningen fra rytterlyset og ud til gavl. På taget ses at tilbygningen har en skotrende ca. midt på bygningen vinkelret på hovedhuset, altså fald ind mod midten af tagfladen. Rytterlyset er monteret hen til skotrenden. I skotrenden er placeret et "afisningskabel" (varmekabel). Det ses at rytterlysets forbindelse med hovedbygningen og delvis tagpappen på tilbygningen er udført med lapperier og ukorrekte inddækninger. Der ses 2 stk. ventiler som er monteret nær skotrendebunden. Langs tilbygningens gavl ses udbulet pap. Langs brandkam er der revner i pappen.
Ad 3. Konklusion:	Tagpappen langs brandkam og langs gavl vurderes ikke at være tæt. De 2 ventiler vurderes at kunne tillade indtrængning af nedbør grundet den nære placering ved tag/skotrende. Rytterlys vurderes ikke at have tætte tilslutninger til hovedbygning og tilbygningens paptag. Alt ovennævnte vurderes at medvirke til fugt i tagkonstruktionen.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	B.S. har under pkt. 1.1 registreret: K3. Tagpap på tilbygning er slidt, herunder ses enkelte mindre revner i tagpap langs brandkam mod nabo. Note: Risiko for følgeskade. S.S.: Tagpap langs gavlen er ikke omtalt. De 2 ventiler er ikke registreret. De dårlige samlinger mellem rytterlys/hovedbygning/tagpaptag er ikke registreret. Vand/fugtskjolder på loftsbrædderne er ikke registreret.
Ad 3. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Pkt. 1.1: K3. Tagpap på tilbygning er slidt. Der ses revner langs brandkam mod nabo samt udbulinger langs gavl. Note: Det vurderes at der kan trænge vand ned i tagkonstruktionen med råd til følge. Se senere under pkt. 9: Loffer. Pkt. 1.3: K3. Inddækninger omkring rytterlys vurderes ikke tætte. Består bl.a. af lapperier med fugemasse. Note: Det vurderes at der kan trænge vand ned i

	tagkonstruktionen med råd til følge. Se senere under pkt. 9. Pkt. 1.4: K3. 2 ventiler sider tæt på tagpappen/-skotrenden. Note: Det vurderes der kan sprøjte vand ind i huset via ventilerne. Pkt. 9.2: K1. Loftbeklædning har fugtskjolder. Note: Se pkt. 1.1, 1.3 og 1.4.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Pkt. 1.1: Udbedring af tagpap skønnes til kr. 3.000. Pkt. 1.3: Udbedring af inddækninger skønnes til kr. 5.000. Pkt. 1.4: Udbedring af ventiler med "svanehalse" skønnes til kr. 3.000. Pkt. 9.2: Udskiftning af loft (grundet nødvendig inspektion af tagkonstruktion) skønnes til kr. 11.000
Ad 3. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer under pkt. 1.1, 1.3 og 1.4. Under pkt. 9.2 vurderes en forbedring pr. kr. 6.500.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. : Tagrender er utætte og nedløb mangler.	Tagrender er ældre zinktagrender som er malet hvide. Ca. en halv meter til højre for kvisten mod gaden kunne ses en utæthed. Øvrige misfarvning vurderes at skyldes overløb af tagrenderne, idet de var fyldt med skidt, gammel mørtel og lignende. Til højre for gadekvisten manglede det nederste af nedløbet til kvisttagrenden.
Ad 4. Konklusion:	Utætheden vurderes ikke nødvendigvis at have været synbar/tilstede i september 2015. Nederste del af nedløbet (udspyer) vurderes ikke nødvendigvis at have manglet i september 2015. Klager oplyste at udspyer findes på ejendommen.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Under pkt. 1.6 Tagrender/nedløb har B.S. registreret: K1. Der er knækket og manglende nedløb på tilbygning mod øst. Dette er således en registrering på ejendommens modsatte side.
Ad 4. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Som set ved skønsbesigtigelsen: K3. Tagrende har en utæthed til højre for kvisten mod gaden. Til venstre for kvisten mangler nederste del af kvisttagrendens nedløb. Note: Fortsat manglende udbedring kan medføre opfugtning af vægge.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsudgifter skønnes til kr. 2.000.
Ad 4. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. : Taglem er ikke isoleret.	Det kan konstateres at loftlem ikke er isoleret. Der er fugtskjolder på loftlem og tilstødende loftbeklædning. Desuden ses fugtskjold på loftbeklædning på hanebåndsloft i hjørnet op til nabovæg (havesiden). Sidste situation påpeget af klager ved besigtigelsen.
Ad 5. Konklusion:	Fugtskjoldene ved loftlem vurderes at skyldes den manglende isolering samt manglende tæthed. Fugtskjoldene i hjørnet vurderes at skyldes den slidte tagflade som kan tillade fygesne at trænge ind.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	B.S. har ingen registreringer til loftlem eller loftbeklædning.
Ad 5. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Under pkt. 1.15 bør anføres: K3. Loftlem er utæt og uisolert. Note: Utæt og uisolert loftlem kan medføre fugtophobning i området grundet optrængende varm og fugtig rumluft. Under pkt. 9.2 bør anføres: K1. I tagetagen ses fugtskjolder på loftbeklædningen i hjørnet ind mod naboen (havesiden) Note: Vurderes at skyldes indtrængende fygesne.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsudgifter skønnes til kr. 1.500.
Ad 5. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 5. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. : Dobbeltdør i stueetage kan ikke åbnes og flere vinduer på 1. sal kan ikke åbnes og greb mangler flere steder. Der er ikke flugtvejsåbninger i vinduer på 1. sal.	Det kan konstateres at dobbeltdør binder. På 1. sal var der et vinduesfag, som ikke kunne åbnes, men vinduer ved siden af kunne åbnes. Der sås et vinduesfag med knækkede hasper. Vinduer på 1. sal overholdt ikke nutidens målkrav til flugtvejsåbninger.
Ad 6. Konklusion:	Hussælger oplyser at huset har stået tomt i 4 år, hvilket kan medføre at døre og vinduer binder. Almindeligvis undersøges funktionen ikke på alle ens vinduer/døre. S.S. kan ikke afgøre om hasper er knækket før/efter september 2015. Ejendommen er fra en tid hvor der ikke blev stillet krav til flugtvejsåbningers mål og de eksisterende vinduer vurderes trods mindre bredde at kunne fungere som flugtveje.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	B.S. har under afsnit 3 Døre/vinduer 9 karakterer/registreringer. Der er ingen bemærkninger om knækkede greb (hasper) eller manglende flugtvejsåbninger.
Ad 6. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Her vurderes ikke at skulle være skrevet yderligere.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Ændring af vinduer til flugtvejsåbning skønnes til kr. 1.500. Udbedring af hasper skønnes til kr. 600.
Ad 6. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 6. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.