

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter:	1): Indtrængende nedbør gennem tagkonstruktion flere steder incl. skade på parketgulve. 2): Høj fugtprocent flere steder i gulve, skabe, vægge. 3): Råd i udragende rem-ender. 4): Mangler ved inddækning rygning, skorsten. 5): Garagebygning: afskallet forskælling i rygningsten. 6): Fugning under vinduespartier er udført forkert.
Klagers påstand:	Holder sig til sin byggesagkyndiges udtalelser i skrivelser. KK oplyser, at sælger ved ejerskiftet gav udtryk for, at der endnu var lidt utæthed ved samling mellem tag/glastag. (Ikke helt præciseret hvor).
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Fastholder, at der ikke var utætheder ved besigtigelsen samt, at sælger gav udtryk for, at tidligere reparationer var udbedret. BB blev også efter ejerskifte kontaktet af sælger om nævnte utætheder.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Klart solskin. Fin morgen-rim efter let frost. Et par dages tørvejr. 10 grader.
Øvrige forhold:	Skønsmanden forholder sig kun til de klagepunkter, der hører under HE-ordningen og tilstandsrapportens omfang. Andre forhold evt. under ejerskifte- eller bygningsforsikring er ikke behandlet her. Huset fremstår ubeboet, tillukket og uopvarmet. Det oplyses, at der ikke har været påsat varme efter ejerskifte og frem til dato.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. Indtrængende nedbør gennem tagkonstruktion flere steder incl. skade på parketgulve:	<u>Indledning:</u> Iflg. tegninger er hus opført som typehus 19xx (bl.a. med omfangsdræn) med omfattende tilbygning-ombygning i 19xx, (ingen tegninger). Foto 1+2+3+4+5. <u>a) Hall:</u> (Foto 5 udvendigt). Spor af indsivning ved 2 spær/loft, (foto 20+21). Målt høj fugt > 20% RF. Der er klare vanddråber på underside. Spor af nedsivning på murflade mod skorsten. <u>b): Havestue:</u> Ved 2 limtræspær i ydermur (foto 22+23+24) ses spor af fugtsivning. Råd i det ene spær (foto 22+23). Spær yderst over terrassedør (foto 25) har fugt ca. 18 – 20% RF, samt tegn på tidligere partiel reparation i limtræ. Vandret drager hen til stolpe har pletvis tegn på fugtspor (foto 26). Ved samling med lodret søjle ses afskalning og måles 12-16% RF (foto 27). <u>c): "Høj" stue:</u> Langs drager mellem stuer (foto 32) måles > 20% RF fra vinduesparti hen til el-dåse; vanddryp. Herefter normalt 12% RF. I hjørne ved vindue ses tydelige fugtspor, hvor der måles højeste fugt (foto 31). Parketgulv har partielle spor af overflade-fugt, der har løftet finérstave; fortrinsvis tæt på trappe (foto33), og i hjørne under radiator-ventil og nævnte skjold i loft (foto 30). I modsatte hjørne (nær pejs) er finérstave løsnet under ventil (foto 28). Samme sted er der fugtskjolder i loft ved ydervæg (foto 29). Malede loftsbrædder har spredte spor af afskalning. <u>d): Buet loft</u> i overgang havestue-gang har givet nedsivning. (KK har nu malet væggen). Måling viser fugt 16 - 18 %RF (foto 34). Parketgulv under buen; samtidig overgang stuegulv –forstuegulv (foto 38) har overfladespor af fugt (foto 35). Samme sted og om buet hjørne ses parketgulv samlet efter reparation (foto 36+37).
Ad 1. Konklusion:	Grundet manglende daglig ventilation/brug og opvarmning er der større kondensdannelse, end det normalt er forventeligt. Periodevis fugtmåling indvendigt vil være varierende afhængigt af udeklima. Det kan derfor ikke udelukkes, at dele af den nu konstaterede fugt stammer fra kondensering fra store glaspartier i lofter.

	a): Udvendig samling af ovenlyspartier med zinkinddækninger og tætningsmateriale kan sammen med uheldige inddækninger give mulighed for indsvivning af nedbør (kan ikke ses i detalje på fotos 1+3+5). b): Samme årsag, som ved "a". Rådske i limtræsspær indikere, at utæthed har stået på over længere tid. Samme forhold udvendigt (foto 10+11+12). c): Nedsivning gennem tag kan være samme årsag som nævnt under "a". Udvendigt ses efterhjul med blyinddækning, som kan være mindre effektiv (foto 11+12). Løse finérstave under de 2 radiatorer (foto 28+30) kan primært stamme fra tidligere utæthed i gl. radiatorventiler;- nu skiftet, men ligeledes påvirket fra utæthed i tag. Fugtmåling begge steder viser imidlertid 20 – 24 %RF, hvilket er mere end skønnet normalt d.d. (8%RF) på parketgulv generelt. Øvrige finérskader på gulvflade kan være fra utæthed i loft eller fra anden form for overfladepåvirkning. Træloft med partielle spor af afskalning løsning af maling kan være mindre godt overfladebehandling eller kombinationen med fugtproblemer. KK + BB oplyser, at opholdsstuer var almindeligt møbleret; evt. med mindre løse tæpper.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ingen bemærkning til tag-loftskonstruktion. Sælgeroplysning pkt. 8.1 oplyser reparation af tag ved samling af glastag og tegltag (antagelig "b") og tag/væg (antagelig "c"). Det kan d.d. ikke med sikkerhed fastslås, om synlige spor af nedsivning på bjælker, stolpe, loftskanter og mur også var tilstede 16.06.04. b): Det kan ikke udelukkes, at revner og nedbrydning i limtræsspær (foto 22-27) var konstaterbare i et vist omfang. c): De tydelige spor i parketgulv i hjørner (foto 28+30) burde give opmærksomhed på nøjere syn af lofter samt fugtmåling. Oplysning om, at der er foretaget udbedring af taget udvendigt, kan det give indtryk af, at eventuelt synlige skjolder stammer fra før. Emnet kunne være fulgt op af "note" om udført fugtmåling. TR bemærker kun et par "småmærker m.v." i trægulve i de 2 stuer. Det må antages, at de løse finérstave begge steder har været synligt; dermed "K2" grundet svigt i gulvets funktion. d): Reparation i parketgulv (foto 36+37+38) er ikke "skade". Parket i overgang til klinkegulv (foto 35) burde være bemærket.

Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	b): Udskift af spær med nedbrydning incl. af/påmontage af glas-partier, afdækning, færdigmaling ca. kr. 35.000.-. a+b+c): Eftersyn af tag-glasinddækninger overalt udvendigt med korrekt retablering af inddækninger og tætninger. Ukendt omfang: skønsmæssigt sat til kr. 30.000.-
Ad 1. Forbedringer:	Reparationer skønnes ikke at tilføre forbedringer. I forbindelse med a+b+c kan tætningsbånd etc. give forbedring på ca. 5%.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2.: Høj fugtprocent i gulve, skabe, vægge flere steder:	a): Trappe fra hall ned til underetage har partielt "mørke partier", som tegn på fugt (foto 39+40). Et boret hul i øverste stødtrin. Måling viser d.d. 12-14% RF; øvrige del af trin 10 – 12%RF. b): Lavt placeret "Kontorrum" har mørkfarvning af parket-gulv langs væg mod "højere" havestue og i skabsrum. Måling viser d.d. 18%RF i yderhjørne og 12-16% langs væggen. Generelt for gulvfladen 12%RF. c): Soveværelse med væg-vægtæppe. Indbygget skab mod yder-væg og højre side mod bruseniche (foto 16). Bund i skabe af malet spånplader har "opkvældning" ved fugtpåvirkning nedefra (foto 15). Måling d.d. 22%RF; øvrigt træværk 12-14%RF.
Ad 2. Konklusion:	a+b): "Mørke partier" indikerer, at der periodevis er højere fugt nedefra. Der ses ikke skader på finér. Uden nøjere (evt. destruktiv) undersøgelse, kan der ikke gives forklaring på årsag. F.ks. om der er svigt i omfangsdrænet. c): Årsag til fugt i bund af begge højskabe kan være samme, som for "a+b". Skab mod bruseniche kan evt. have fugt herfra. (Bruser har pr. dato ikke været anvendt i ca. 4 mdr.). Der er ingen synlige tegn på defekter i brusenichen).
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	TR har ingen bemærkninger. "Mørke pletter" kan være vanskelige at se; afhænger af belysning og møblering. Indbogenstande i garderobeskabe kan skjule tilstanden. Fugtmåling forventes kun udført på kritiske steder eller ved synlige indikationer. Der skønnes ikke at have være begrundet mistanke.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Årsag til fugtproblemer er ukendt. Hvorvidt der er skjulte skader ved gulve-trappe kan ikke vurderes. Reparation af bundplader i skabe skønnes muligt for kr. 5.000.-
Ad 2. Forbedringer:	Reparation tilfører ikke forbedringer.
Ad 2. Evt. forligsdrøftelser:	
Ad 2. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Udragende bjælker (rem-ender) med råd (begge gavle):	Limtræsdragere (tagrem) rager ud i hver gavl. Indgangsside (vest) med rådskeer partielt. (foto 4+6+7+8+9). Motsat gavl (øst) ses fra terræn spor af revner og et punkt med skade (foto13+14+17). Det oplyses af KK, at YY har foretaget stikprøver og dermed kan have bevirket de nu synlige skader.
Ad 3. Konklusion:	Trods zinkafdækning er der trængt vand ind i træværk. Revnedannelse i vandret limtræ antages påbegyndt kort efter opførelsen. Nogen tid efter en evt. ny overfladebehandling er revner gendannet.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	TR har ingen bemærkninger. D.d. vides ikke, hvor synligt revner var mod øst, da høj placering over glastag gør det fysisk utilgængeligt uden brug af specialstige; (jfr. retningslinier for bygnings-sagkyndige). Vestside skønnes muligt at syne og stikprøvekontrollere. Såfremt besigtigelse ikke kan ske fra alm. stige og kik-kert, skal det bemærkes i TR.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Udskift af nedbrudt træ med solid samling incl. stillads og hjælpeforanstaltninger skønnes til kr. 40.000 – 60.000.- (Afhænger dog meget af præ-destruktiv undersøgelse).
Ad 3. Forbedringer:	Reparation skønnes ikke at tilføre forbedring af en i forvejen nyere konstruktion.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 3. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Mangler i inddækning af rygning og skorsten. Vandrette /lodrette revner i skorsten:	Skorsten er i sin helhed ikke fuldt tilgængeligt fra terræn(foto 1+2+3+5+11); bl.a. er grunden smal. (Foto 1+2 er taget fra naboejendommens græsplæne). Med kikkert er det vanskeligt fra terræn at vurdere alle nævnte klageforhold. Kræver specialudstyr.
Ad 4. Konklusion:	Det kan ikke vurderes, hvorvidt der er skadeårsag ved inddækning i rygning og skorsten.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	TR bemærker "K1" vandrette revner i skorsten". Og: "Nabovendte vægge (B,C) ikke tilgængelige". Manglende mulighed for vurdering af skorsten/inddækninger i helhed bør bemærkes side 6; evt. med "note".
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ukendt skader og behov for udbedring.
Ad 4. Forbedringer:	Ingen
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 4. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Garage: Skade i forskælling af tagrygning:	Rygningssten lagt i mørtel-forskælling. Enkelt sted er der i mindre omfang frostskaade med afskalning.
Ad 5. Konklusion:	Tagrygning er udsat for vejrligspåvirkning med behov for periodevis efterreparation.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	TR har ingen bemærkninger. I nuværende tilstand kan "K2" med note anvendes. Ved større skade "K3" ved risiko for nedsivning.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Reparation af synlige skade max. 2.500.- kr.
Ad 5. Forbedringer:	Udgør ikke forbedring.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	
Ad 5. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Vinduespartier er fuget forkert:	Alle vindues-dørkarmpartier er monteret og kalfatret således, at der ikke er fri "dryp-vandnot" på underside af vandrette bundstykker (foto 18+19).
Ad 6. Konklusion:	Uden friholdt bundstykke kan fugt opsuges i træværk med nedbrydning til følge. Den udførte metode er efterhånden almindeligt anvendt i nyere byggerier; (bl.a. p.g.a. imprægneret træ). Skønsmanden har i andre tilfælde påtalt forholdet over for byggemyndigheder og vinduesfabrikanter. Konklusionen er, at det generelt ikke anses for risikabelt at skjule noten med fugemateriale.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	TR har ingen bemærkninger. Skønnes ikke at være "skade" eller udgøre en "nærliggende risiko for skade i overskuelig tid".
Ad. 6. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Skønnes ikke behov for ændring.
Ad 6. Forbedringer:	
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke forhandlet mulighed for forlig.
Ad 6. Eventuelt:	Andre forhold, som KK fremlagde ved skønsforretningen, blev aftalt at udgå, da det var forholdsvis klart at de faldt udenfor HE-ordningens regler for tilstandsrapport og den bygningssagkyndiges ansvarsområde. Ligeledes eventuelle forhold under ejerskifteforsikringen.