

7264

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	0. Bygningsbeskrivelse – terrasse. 1. Fald på belægning mod nordvest. 2. Træbeklædning går mod terræn, og der er sprække i beklædning mod nordøst. 3. Løst puds mod sydøst. 4. Brædder på altan er sunket. 5. Udvendig renselem mod øst. 6. Mangelfuld kalfatringsfuge ved rundbuet vindue, dør m. nord og vindue m. sydøst. 7. Terrassevinduer mod øst tæt på terræn. 8. Sålbenke har åbne kanter. 9. Revnede og mangelfuldt fastholdt tagplader. 10. For lille taghældning. 11. Mos ved tagvinduer. 12. Bjælkeender på skuret. 13. Tagnedløb mod sydvest er utæt. 14. Isolering over bad. 15. Gulvafløb i bryggers og bad. 16. Eltavle og løs kabel over bad. 17. Fugt indvendigt ved tagvinduer. 18. Indvendig revne på sydlig gavl under loftbjælke.
Klagers påstand:	RS mener, at de nævnte punkter burde være medtaget i tilstandsrapporten.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	CJ afviser at der er fejl i tilstandsrapporten, som nævnt i brev af xx.xx..2007, bortset fra betonkanten i gulvafløbet i brusenichen.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Regn, +5°C
Ad klagepunkt 0:	Svalegang / terrasse er monteret på bygning, hvorfor det er forkert at undtage den under bygningsbeskrivelse.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Fald på belægning mod nordvest:	Belægningen har fald langs med facaden, men der er lille lunke foran trappe.
Ad 1. Konklusion:	Der er ikke fald ind mod facaden, og der er ikke konstateret nogen fugtskader ud- eller indvendigt, hvorfor der ikke anses at være noget problem.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad 2. Træbeklædning mod vest går mod terræn og der er sprække ved det nordøstlige hjørne:	Træbeklædningen mod vest går ned mod belægningsfliserne, men hele arealet er overdækket dels af carporten og dels af et stort udhæng, og der ses ingen opfugtning af beklædningen her. Ved et nordøstlige hjørne ved altanen er der opfugtning forneden af 3 brædder.
Ad 2. Konklusion:	På grund af den store overdækning mod vest og at træbeklædning ikke går direkte ned mod jord /terræn, men imod belægningsstenene, skønnes der ikke at være nogen nedbrydningsrisiko her. Ved det nordøstlige hjørne er der derimod en opfugtning, som på sigt kan nedbryde træet.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Forholdene er ikke omtalt i tilstandsrapporten, og det nordøstlige hjørne burde være omtalt her med karakteren K2.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Skaden kan løses ved enten at lave en friskæring af terrassebrædderne, så der er ca. 2 cm hul til passage af regnvand og udtørring, eller ved at lave en inddækning med en tæt fuge. Anslåede omkostninger kr. 1.000,- inkl. moms, hvis der vælges en inddækningsløsning.
Ad 2. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til en intakt konstruktion.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Løst puds mod sydøst	Der er løs puds foroven på det sydøstlige hjørne.
Ad 3. Konklusion:	Hjørnet bør pudses op for at hindre yderligere skade på facaden.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Ingen, forholdet er omtalt i rapporten under punkt 3.1 med skadeskarakteren K2.
Ad 4. Brædder på altan er sunket:	Der er et område på altanen mod nord, hvor brædderne bøjer ned ved belastning p.g.a. mangelfuld understøtning.
Ad 4. Konklusion:	Konstruktionen er ubehagelig at gå på her, selv om der ikke er egentlig nedstyrtningsfare, men forholdet bør omtales i tilstandsrapporten.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Ingen, skaden er omtalt i rapporten under pkt. 6.3 med skadeskarakteren K1.
Ad 5. Udvendig renselem mod øst:	Der er monteret en renselem af støbejern, som en skorstenslem, til faldstammen mod øst. Lemmen er ikke fugt- og lufttæt, men som andre skorstenslemme har den dog heller ikke givet nogen skade på facaden.
Ad 5. Konklusion:	Løsningen er utraditionel, men kan ikke kaldes en skade.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten og kunne måske være givet en skadeskarakter K0, men dette kan ikke kaldes en forsømmelse.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Mangelfulde kalfatringsfuger:	Der mangler kalfatringsfuger omkring det rundbuede vindue mod øst, forneden ved vindue mod sydøst, og mørtelfuge er ikke tæt forneden ved dør mod nord.
Ad 6. Konklusion:	Alle steder bør udbedres: Ved vinduerne med bagstopning og elastisk fuge og ved døren bør der skæres ud for elastisk fuge under døren, da fugerne er utætte alle steder.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Ingen af forholdene er omtalt i tilstandsrapporten, men burde være det med karakteren K2.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring forventes at koste kr. 1.000,- inkl. moms.
Ad 6. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til tilsvarende intakte konstruktioner.
Ad 7. Terrassevinduer mod syd er tæt på terræn:	Terrasseparti mod øst er monteret tæt på terræn, idet der ikke er synlig sokkel under trækarmen, men knapt en fuges bredde mellem karm og terrassebelægning og hulrum ind under karmen.
Ad 7. Konklusion:	Med montering så tæt på terræn under et relativt lille udhæng er der risiko for fugtskader på bundkarmen, hvorfor partiet eller terrænet burde have haft en skadekarakter.
Ad7. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten, men hvis der er tale om vinduespartiet, burde det være givet skadeskarakteren K2.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved at sænke terrassebelægningen 3 cm og ved at udføre en tilbagetrasket elastisk fuge under vinduespartiet. Skønnede omkostninger inkl. moms kr. 6.000,-.
Ad 7. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til en intakt konstruktion.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 8. Sålænke har åbne kanter.	Ved zinksålænke er der de fleste steder en åben fuge ved de lodrette lysningskanter.
Ad 8. Konklusion:	Den åbne kant giver risiko for opfugtning af facademuren ved de ikke lukkede sålænkekanter.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten, men burde være det og gives karakteren K3.
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved at udføre en elastisk fuge mellem den opbukkede kant på sålænken og lysningsmuren, hvor der er plads til dette, og hvor afstanden er mindre end 5 mm, bør der lukkes med silikone. Skønnede omkostninger hertil er kr. 4.000,- inkl. moms.
Ad 8. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedringer i forhold til en intakt konstruktion.
Ad 9. Revnede og mangelfuldt fastholdte tagplader:	2 af de gamle tagplader af bølgeeternit var revnede, og 1 af de nye havde afskalninger. Mange af tagpladerne var kun fastgjort med 1 skrue, og i henhold til Dansk Eternits monteringsvejledning skal de fastgøres med minimum 2 skruer. Foran det ene ovenlys var der oplagt 2 kampesten, formentlig fordi den manglende fastgørelse har givet problemer her.
Ad 9. Konklusion:	De 3 ødelagte tagplader bør udskiftes til nye, og der bør eftermonteres skruer, så der er 2 stk. i samtlige tagplader.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	I rapporten er der omtalt, at tagpladerne er af forskellig alder, ligger ujævnt og har mosvækst. Men de 3 skadede plader og den manglende fastholdelse er ikke omtalt, hvilket de burde være og givet karakteren K3.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Anslåede omkostninger til udskiftning af de 3 skadede tagplader og eftermontering af manglende skruer, kr. 10.000,- inkl. moms.
Ad 9. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedring i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 10. For lille taghældning.	Taghældningen blev målt til 9,9 grader, hvilket er væsentligt mindre end Dansk Eternits minimumsgrænse på 14 grader. Det kunne dog ikke konstateres om forholdet havde givet anledning til fugtindtrængning. Med hensyn til ovenlysvinduerne så kunne typen ikke konstateres, men de minder meget om Velux, som har et minimumskrav på 15 grader. Hvorvidt ovenlysene er utætte, eller der er tale om kondens ved dem, kunne ikke afgøres.
Ad 10. Konklusion:	Hældningen er altså væsentligt mindre end de af fabrikanterne tilladte, og da tagpladerne ligger ujævnt på den sydlige del, er det et skærpende forhold. På den nordlige del er der iflg. tegningen undertag, men Dansk Eternit oplyser, at uanset dette, bortfalder garantien ved en taghældning under 14 grader, da pladernes bæreevne ikke skønnes tilstrækkelig til den mulige større naturlast, og da ventilationen på undersiden alt andet lige bliver mindre, på grund af mindre "skorstenseffekt" (mindre luftstrøm ved opvarmning). Ydermere er evt. utætheder kritiske med en lukket tagkonstruktion, hvorfor skaden bør beskrives.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten, og normalt vil man også acceptere en vis tolerance. Men en afvigelse på 30 % burde være registreret og givet karakteren UN eller K3, da der er stor risiko for skader på tagkonstruktionen ved fugtindtrængning.
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved at afmontere tagpladerne, montere nye opskalkninger, så der bliver min. 15 grader hældning og derefter montere nye lægter, tagplader og ovenlys samt nye tilsætninger og lodrette afslutninger ved gavle og vestfacade. Alternativt kan der med den anvendte hældning monteres ny belægning med krydsfiner og pap med listetækning samt nye ovenlys. Anslået udgift kr. 280.000,- inkl. moms.
Ad 10. Forbedringer:	Da tagbelægningen og ovenlysene på den nye del er 9 år, og da de er 49 år på den gamle del, skønnes forbedringen i gennemsnit at være 50 % eller kr. 140.000,- inkl. moms.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 11. Mos ved tagvinduer:	Der er mos/nåle ved tagvinduerne, og flere steder lukker de delvist inddækning / vandrender ved ovenlysene.
Ad 11. Konklusion:	Forholdet er ikke nævnt i rapporten, og bliver mere kritisk med den lave hældning, da der er risiko for så stor vandopstuvning, at der trænger vand ind ved inddækningen.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	Som bygningssagkyndig skal man ikke kravle op på taget, men ved de 2 ovenlys mod vest kan problemet ses fra terræn, hvorfor det burde være nævnt, hvis det havde været der ved gennemgangen. Imidlertid kan et sådant problem opstå i løbet af ½ år, hvorfor det ikke kan afgøres om skaden har været der ved gennemgangen.
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Rensning af inddækning / vandrender skønnes at koste kr. 500,- inkl. moms.
Ad 11. Forbedringer:	Der er ikke tale om en forbedring i forhold til en intakt konstruktion.
Ad 12. Bjælkeender på skuret	Bjælkeenderne på skuret er overdækket af tagpladerne, og ydermere er tagrenden monteret for enden af dem.
Ad 12. Konklusion:	Der skønnes ikke at være nogen risiko for opfugtning af bjælkeenderne.
Ad 12. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad 12. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 13. Tagnedløb mod sydvest er utæt:	Tagnedløbet mod sydvest er utæt på det øverste stykke.
Ad 13. Konklusion:	Da tagnedløbet er utæt, er bygningsdelen nedbrudt, men der skønnes på grund af udhænget og skadens placering ikke at være nogen risiko for andre bygningsdele.
Ad 13. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten, men burde være det, da det skønnes at være en ældre skade med den tydelige aftegning på nedløbsrøret. Skadeskarakteren kan her sættes til K2.
Ad 13. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af nedløbsrøret skønnes at koste kr. 1.000,- inkl. moms.
Ad 13. Forbedringer:	Alderen er svær at vurdere, men nedløbet skønnes at være skiftet ved renoveringen i 1999. Forbedringsværdien kan således sættes til 20 % eller kr. 200,- inkl. moms.
Ad 14. Isolering over bad:	En del af loftisoleringen er monteret op under tagfladen, men flere steder er isoleringen ikke tilstrækkeligt fastholdt, hvorfor måtterne vipper ned og isoleringsevnen forsvinder. Endvidere mangler der en del af isoleringen i etageadskillelsen.
Ad 14. Konklusion:	Der forekommer områder med mangelfuld isolering over loftrummet over badeværelset.
Ad 14. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten, men burde være nævnt med skadeskarakteren K1.
Ad 14. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring med opsætning af metaltråde til fastholdelse af isoleringen ved taget og udlægning af isolering overalt på etageadskillelsen skønnes at koste kr. 800,- inkl. moms.
Ad 14. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedring i forhold til en intakt konstruktion.
Ad 14. Eventuelt:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 15. Gulvafløb i bryggers og bad:	Afløb i bryggersgulv er udført med forhøjerramme mellem rist og skål, men samlingen skønnes tæt. Ved badeværelse i stueetagen er der også brugt forhøjerramme, men da afløbet ikke er placeret i brusenichen, skønnes der ikke at være nogen risiko for skadelig fugtindtrængning. I badeværelset i underetagen er der en smal synlig kant i gulvafløbet under håndvasken og en fri betonkant i gulvafløbet i brusenichen. Gulvafløbet i brusenichen er udført sådan, at der er risiko for fugtindtrængning i gulvet.
Ad 15. Konklusion:	De 3 gulvafløb skønnes ikke at udgøre nogen skadesrisiko, mens gulvafløbet med den synlige betonkant giver risiko for fugtindtrængning.
Ad 15. Fejl og forsømmelser:	Ingen af gulvafløbsskaderne er omtalt i tilstandsrapporten, og om ikke andet så burde gulvafløbet med den frie betonkant være omtalt og givet skadeskarakteren K3.
Ad 15. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved at epoxybehandle kanten, hvilket skønsmæssigt koster kr. 2.000,- inkl. moms.
Ad 15. Forbedringer:	Der er ikke tale om nogen forbedring i forhold til en tilsvarende intakt konstruktion.
Ad 16. Eltavle og løs kabel over bad:	Der mangler mindre blændplade på eltavle. I loftrum over bad ligger et løst forsyningskabel.
Ad 16. Konklusion:	Der er en teoretisk risiko for personskade ved eltavlen, og det løse elkabel i loftrummet er ikke autoriseret udført.
Ad 16. Fejl og forsømmelser:	Forholdene er ikke omtalt i tilstandsrapporten, men bør være det med en skadeskarakter K2.
Ad 16. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring skønnes at koste kr. 600,- inkl. moms
Ad 16. Forbedringer:	Der er ikke tale om forbedring i forhold til en intakt konstruktion.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 17. Fugt indvendigt ved tagvinduer:	Der er løbestreger og fugtaftegninger ved flere af tagvinduerne.
Ad 17. Konklusion:	Det kunne ikke umiddelbart afgøres, om årsagen er kondens eller der sker fugtindtrængning ved kanterne, men problemet er alvorligt, hvis der er tale om fugtindtrængning, og som tidligere nævnt må Veluxvinduer ikke monteres med mindre hældning end 15 grader, uanset om de er fastmonteret eller kan åbnes.
Ad 17. Fejl og forsømmelser:	Parterne var enige om, at der ikke var løbestreger og fugtaftegninger på rapporttidspunktet. Men som nævnt under pkt. 10 burde forholdet være omtalt under taghældning.
Ad 17. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Beløbet til udskiftning af ovenlysene til en type, som må monteres med de 9,9 grader taghældning, er indregnet under pkt. 10.
Ad 18. Indvendig revne ved sydgavl under loftbjælke.:	Der er en revne / løs puds lodret på den sydlige gavlvæg under bjælken. Der kunne ikke konstateres nogen revne udvendigt.
Ad 18. Konklusion:	Årsagen er formentlig at bjælkevederlaget er for tæt på kanten, så bjælken ved nedbøjning på grund af tagbelastning har knust kanten og givet en revne nedenunder.
Ad 18. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten, men må formodes at have været synligt ved gennemgangen, hvorfor det burde være nævnt i rapporten med karakteren K1.
Ad 18. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedring kan ske ved at indlægge en lejeplade under bjælken og efterreparere skaden ved injektion, pudsning og maling. Anslået udgift kr. 2.000,- inkl. moms.
Ad 18. Forbedring:	Der er ikke tale om en forbedring i forhold til en intakt konstruktion.

Supplerende skønserklæring – j.nr. 7264

Oversigt over klagepunkter:	2. Træbeklædning går mod terræn, og der er sprække i beklædning mod nordøst. 6. Mangelfuld kalfatringsfuge ved rundbuet vindue, dør m. nord og vindue m. sydøst. 7. Terrassevinduer mod øst tæt på terræn. 8. Sålbænke har åbne kanter. 9. Revnede og mangelfuldt fastholdte tagplader. 10. For lille taghældning. 11. Mos ved tagvinduer. 13. Tagnedløb mod sydvest er utæt. 14. Isolering over bad. 15. Gulvafløb i bryggers og bad. 16. Eltavle og løs kabel over bad. 17. Fugt indvendigt ved tagvinduer. 18. Indvendig revne på sydlig gavl under loftbjælke.
Klagepunkter:	Svar:
Ad CJ's bemærkninger til pkt. 2:	Ingen bemærkninger.
Ad RS's og CJ's bemærkninger til pkt. 6:	Det rundbuede vindue er monteret, som ruder / karme er normalt, og der er ikke større indbrudsfare her, end i et hvilket som helst almindeligt vindue. Det er også normalt at anvende træklodser som afstandsstykker mellem karme og lysninger, men der mangler en kalfatringsfuge, og det er ikke af bagatelagtig karakter.
Ad CJ's bemærkninger til pkt. 7:	Det er ikke normalt, at trækonstruktioner er så tæt på terræn, og de vil alt andet lige få en kortere levetid med så stor opfugtningsrisiko. Ved fritliggende enfamiliehuse, som bebos af ejeren, skal kravet om niveaufri adgang ikke være opfyldt i h. t. BR-S 98.
Ad CJ's bemærkninger til pkt. 8:	Cj's fotohenviisning er ikke korrekt, idet der er tale om nederste foto side 6 i stedet. Den af undertegnede oplyste pris skyldes, at der dels skal ske bagstopning ved de brede fuger, og dels at det ved de smalle åbninger bliver nødvendigt at demontere sålbænkene først, og derefter montere dem i silikone.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Svar:</i>
Ad CJ`s bemærkninger til pkt. 9:	Der kan ikke fastslås et præcist tidspunkt for revnedannelserne i de 2 tagplader, men afskalningen på den ene plade må antages at have været til stede ved gennemgangen i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Manglende skruer er ikke nogen bagatelagtig skade, da der er stor risiko for at pladerne blæser af eller bliver beskadiget i stormvejr.
Ad RS`s og CJ`s bemærkninger til pkt. 10:	Med hensyn til målingen af hældningen så blev den foretaget med vaterpas og tommestok, og det må forventes at være en del af den bygningssagkyndiges udstyr. De nu konstaterede indvendige fugtskader er alvorlige, men kan ikke entydigt henvises til taghældningen. Det er dog naturligvis alvorligt, når en bygningsejer står uden garantiforpligtelser fra såvel tagleverandøren som vinduesleverandøren og eksempelvis må forvente en kortere levetid af tagpladerne. Med hensyn til tilbuddene, så er ingen af dem specificerede, hvorfor de ikke kan kommenteres. Det er dog ikke ubekendt, at reparationspriser i disse år ofte ligger højere end prishåndbøgernes overslagspriser. En af årsagerne kan være, at arbejdet ikke er præcist beskrevet, hvorfor jeg vil foreslå, at man får en rådgiver til dette og til at føre tilsyn, for i alt ca. kr. 30.000,- inkl. moms, således at den samlede pris bliver kr. 310.000,- inkl. moms. Forbedringsværdien bliver stadigvæk kr. 140.000,- inkl. moms.
Ad CJ`s bemærkninger til pkt. 11:	Ingen bemærkninger.
Ad CJ`s bemærkninger til pkt. 13:	Med det omfang skaden har, må det antages, at den har kunnet konstateres ved besigtigelsen, og et utæt nedløbsrør bør i dette tilfælde omtales i tilstandsrapporten.
Ad CJ`s bemærkninger til pkt. 14:	Ingen bemærkninger.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Svar:</i>
Ad CJ`s bemærkninger til pkt. 15 og 16:	Undertegnede har ingen kompetence til kommentere "Ankenævnets normale bagatelgrænse".
Ad CJ`s bemærkninger til pkt. 17:	Ingen bemærkninger.
Ad RS`s og CJ`s bemærkninger til pkt. 18:	Der er omtalt mindre revner i tilstandsrapporten, som kan henføres til mindre underbundsbevægelser. Her er der tale om en anden type revne, som altså ikke er omtalt. Det fremlagte overslag fra en entreprenør er helt ude af proportioner med den beskrevne skade og udbedringen heraf, og det oprindelige skøn over udbedringsudgiften må fastholdes.