

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 9036

Skønsmandens erklæring	
Oversigt over klagepunkter:	Klagen omhandler: 1. Mug og fugtskjolder ved forsatsvægge i kælderværelse. 2. Råd i og nedbrudte spærender samt lægter omkring skorsten i tagrum. 3. Skorstenen er løbesodskadet i tagrum. 4. Tæring i støbejerns faldstammer fra badeværelse. Støbejernsfaldrør er placeret i kælderrum.
Klagers påstand:	De omhandlede punkter burde være indskrevet i tilstandsrapporten, da der er tale om alvorlige skader.
Den bygningssagkyndiges (i det følgende omtalt indklagede) forklaring:	1. Det fremgår af tilstandsrapportens side 6, pkt. 2 ”bygningssagkyndiges (i det følgende omtalt indklagede) forklaring: 2. Der kan konstateres råd i en spærende over 25cm. Reparationen vurderes til kr. 2.000,-. 3. Skorstenen er omtalt med tegl- og fugedefekter med karakteren K2. Misfarvningerne i tagrummet vurderes at være af kosmetisk karakter. Skaden er berettiget til karakteren K3. 4. Tæring i faldstammer. Der ses enkelte udblomstringer/mindre tæringstegn. Udbedring vurderes til kr. 2.500,-.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Kendes ikke. Har ingen betydning.
Øvrige forhold:	Ingen.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1: Mug og fugtskjolder ved forsatsvægge i kælderværelse.	I et af fire kælderrum er der udført forsatsvægge på de to ydervægge. Der er tale om gipsplader på lægter. Kældervæggene generelle fugtsituation kan karakteriseres som værende med en vis opfugtning. Denne opfugtning giver fordampning fra vægoverfladen, og forsatsvæggen skal derfor være betydelig difusionsåben for, at konstruktionen er bæredygtig. I dette aktuelle tilfælde er forsatsvæggen direkte våd fra gulvet og ca. 15cm op. Der er indsat billeder, som viser situationen.
Ad 1. Konklusion:	De to forsatsvægge i et kælderrum udviser fugt og ved gavlvæggen er væggen direkte våd i bunden og ca. 15cm op. Videre vil det være et krav, at kælderydervægge skal fugtsikres før en forsatsvæg kan indbygges.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Fagligt er der fokus forsatsvægge i kælder, og hvis kælderydervæggene er med opfugtning skal der træffes foranstaltninger før en forsatsvæg kan fungere. I dette tilfælde fremgår det ikke af tilstandsrapporten, at der er forsatsvægge i en del af kælderen, men at kældervægge er med grundfugtpåvirkninger.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Da tilstandsrapporten omtaler kælderydervæggene grundfugtpåvirkninger, vil prissætningen alene omhandle prisen på de to forsatsvægge. Disse vil imidlertid ikke kunne reetableres før kælderydervæggene fugtsituation er sikret. Kælderværelset måler 363x391 cm, loftshøjder er 2,09cm, derved fremkommer forsatsvæggens areal på $15,76 = 16 \text{ m}^2$. Pris kr. inkl. Moms 12.000
Ad 1. Forbedringer:	Udbedringen vil alene føre frem til den situation som klager kunne forvente, og der optræder ingen forbedring.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Parterne ønsker ankenævnets afgørelse.
Ad 1. Eventuelt	Intet.

--	--

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2: Råd i og nedbrudte spærender samt lægter omkring skorsten i tagrum.	Huset tilhører den første generation af etplanshuse i bungalow typen. Et kvadratisk hus med afvalmet tag og gratspær fra hvert hjørne til top. I toppen er der udveksling for skorstenen. Undersøgelse viser, at en gratplanke er med råd i toppen mod skorstensudvekslingen. Gratplanken er med råd 25-30cm målt fra toppen.
Ad 2. Konklusion:	Der kan konstateres råd i en gratplanke med nedbrud målt til 25-30cm.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Synligt råd i trækonstruktioner bør indskrives i tilstandsrapporten
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringen vil omfatte: • Opsætning af understøtning af grat. • Udskæring for- og isætning af lask. Udbedringsomkostninger kr. inkl. Moms. 5.625,-
Ad 2. Forbedringer:	Udbedringen er en reparation, som ikke tilfører situationen nogen forbedring.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Parterne ønsker ankenævnets afgørelse.
Ad 2. Eventuelt	Intet.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:																		
Ad 3: Skorstenen er løbesodskadet i tagrum.	Skorstenen er med afskallede teglsten og udfalde fuger i piben samt med løbesod i tagrummet. Det vedhæftede billede viser situationen. I tilstandsrapporten er indskrevet: ”Der ses diverse frostsprængte teglsten/fugedefekter ved skorsten”. Når man taler om frostsprængte teglsten, taler man om skorstenspipec. Der er således ingen omtale af skorstenens løbesod i tagrummet.																		
Ad 3. Konklusion:	Skorstenen er med løbesod 120cm udmålt fra skorstenspipec og ned.																		
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Tilstandsrapporten omtaler ikke skorstenens løbesod i tagrummet.																		
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	I situationen vil udbedringen omfatte nedtagning af skorstenspipec og 120cm skorstens i tagrummet, samt retablering af samme. Udbedringsomkostninger<table><tr><td>1</td><td>Stillads mv.</td><td>9.000</td></tr><tr><td>2</td><td>Nedtagning og bortkørsel af skorstensdel</td><td>6.000</td></tr><tr><td>3</td><td>Løndel</td><td>9.500</td></tr><tr><td>4</td><td>Materialer</td><td>3.000</td></tr><tr><td>5</td><td>I alt kr.</td><td>27.500</td></tr><tr><td></td><td>I alt kr. inkl. moms</td><td>34.375</td></tr></table>	1	Stillads mv.	9.000	2	Nedtagning og bortkørsel af skorstensdel	6.000	3	Løndel	9.500	4	Materialer	3.000	5	I alt kr.	27.500		I alt kr. inkl. moms	34.375
1	Stillads mv.	9.000																	
2	Nedtagning og bortkørsel af skorstensdel	6.000																	
3	Løndel	9.500																	
4	Materialer	3.000																	
5	I alt kr.	27.500																	
	I alt kr. inkl. moms	34.375																	
Ad 3. Forbedringer:	I princippet tilfører en delreparation ingen forbedringen af den samlede bygningsdel og således også her. Imidlertid udgør skorstenspipec den omstændighed, at disse skader var omtalt i tilstandsrapporten. Skorstenspipes skader sættes til Kr. inkl. Moms 10.000,-																		
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Parterne ønsker ankenævnets afgørelse.																		
Ad 3. Eventuelt	Intet.																		

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4: Tæring i støbejerns faldstammer fra badeværelse. Støbejernsfaldrør er placeret i kælderrum.	I kælderrummet er 75mm P-vandlås med revne, og videre er 100mm støbejernsfaldrør med rusttue. Billeder er indsat.
Ad 4. Konklusion:	Rusttuer og flækket rørdel ses som nedbrud og skal udskiftes.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	De to skader bør indskrives i tilstandsrapporten.
Ad. 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af 75mm støbejerns P-vandlås, samt udbedring af rusttue på 100mm støbejernsrørdel. Pris på udbedringer kr. inkl. Moms 5.250,-
Ad 4. Forbedringer:	Udbedringen er en reparation, som ikke tilfører situationen nogen forbedring.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Parterne ønsker ankenævnets afgørelse.
Ad 4. Eventuelt	Intet.