

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 9081

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Pkt. 1: (som er meldt til forsikring og hvor der er givet tilsagn om erstatning) isolering i taget er ikke korrekt udført, og absolut ikke nævnt i tilstandsrapporten. Pkt. 2: Den "bulende" mur over kvistvindue. Ca. 45mm fra lodret. Karakter K1. Katastrofale konsekvenser hvis den slipper indermur. Pkt. 3: Manglende aftræk til faldstamme ikke nævnt. Adgang til skunk har været fuldstændig og der har ikke været nogen genstande som skulle have hindret udsyn. Der er nævnt aftræk fra emfang som er i samme skunk.
Klagers påstand/bemærkninger: Ad 2.	Klager anførte, at der fortsat var bevægelse i murværket. Afvigelsen fra lodret plan var nu steget fra 45mm til 50mm, indenfor de sidste 3 mdr. Desuden var der kommet yderligere revner og udfalden mørtel fra fuger.
Den bygningssagkyndiges forklaring: Ad 1. Ad 2. Ad 3.	Indklagede anførte, at der i tilstandsrapporten (TR) var bemærkninger om over- og understrygning med K3-bemærkning i punkterne 8.1 og 8.10. Dette med henblik på årsag til skadede lægter. Indklagede anførte, at det i TR bemærkede, er et øjebliksbillede, og at der ikke var svigt ved fugereparationerne på besigtigelsestidspunktet. Indklagede anførte, at de 2 foregående sæl-

	gere har svaret nej til om der var problemer med opstigende kloakvand og dermed afløb fra wc. Desuden anførte indklagede, at den ikke udførte udluftning, ikke er en åbenlys ulovlighed.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad1:	Skråvægisoleringen er ført helt ud mod underside tag/lægter, hvilket kunne konstateres fra loftrummet, foto nr. 3 - 5. I skunkrum er skråvægisoleringen ført til tagfod og der kan herfra ikke konstateres, hvorvidt at skråvægisoleringen ligger helt ud mod underside tag/lægter, foto nr. 7 -10. Tagstenene er med understrygning, som en del steder er løse og udfaldne, fotos nr. 3 - 6. I tagfladen er der monteret 2 udluftningsventiler foroven mod loftrum i hver side. Der er ikke udluftningsventiler forneden mod skunkrum eller mod skråisoleret tagflade.
Ad 2:	Murværk over kvistvindue har betydelig bule udad og der ses mindre revner i mørtelfuger og reparerede mørtelfuger samt enkelte mindre huller/løse og udfaldne mørtelfuger, foto nr. 11 -15. Fra loftrummet kunne der ses tydelig revne i murværket, foto nr. 16 - 17.
Ad 3:	I skunkrum kunne der konstateres, at afløb fra wc på 1. sal sker via skunkrum til faldstamme. Der er ikke monteret kloakudluft-

	ning på afløbsrør fra wc-et, fotos 10 + 18.
Konklusion: Ad 1.	Der er utilstrækkelig ventilation mellem skråvægsisolering og tagflade, hvilket medfører mulighed for nedsat/manglende ventilation af underside tag og dermed med risiko for forøgede fugtskader, især med løse og nedfaldne understrygninger.
Ad 2.	Skaderne i murværket giver risiko for fugtskader og antagelig nedstyrtning. Årsagen til udbulingen, som dels kan være af ældre dato, kan skyldes defekte/tærede murbinde-re.
Ad 3.	Forholdet forekommer normalt og giver ikke anledning til yderligere.
Fejl og forsømmelser: Ad 1.	I tilstandsrapporten har den bygningssagkyndige, i punkt 8.1 og 8.10, K3-bemærkninger om over- og understrygninger. Der burde i tilstandsrapporten desuden have været K3-bemærkning om den manglende ventilation-/bortventilering af fugt mellem skråvægsisolering og underside tag, da forholdet kunne konstateres fra loftrum over hanebånd.
Ad 2.	Punkt 1: Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapportens punkt 3.1 med K1- bemærkning anført forholdet. Bemærkningen vurderes at burde have været K2 med bemærkning, om risiko for fugtskader og ustabilitet.
Ad 3.	Ingen.
Overslag over udbedringsudgifter incl. moms : Ad 1.	Etablering af ventilationsspalte mellem skråvægsisolering og lægter ved udskiftning af indvendige skråvægge og isolering til nye skråvægge og isolering, som er trukket ind ved øgning på spær. Anslået til kr. inkl. moms 45.000,00.

Ad 2.	Reparation/ommuring af murværk over kvist-vindue. Anslået til kr. inkl. moms 30.000,00.
Forbedringer:	Ingen
Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Eventuelt: Ad 1.	