

SKØNSERKLÆRING

J. nr. 9101

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	På baggrund af klageskema af xx.xx.2009, betragtes følgende som klagepunkt. 1. Kraftigt rå dangreb i bærende søjle og drager ved udv. altan. 2. Isolering ført helt op til ikke diffusionsåbent undertag. 3. Manglende effektiv vindafstivning af spær i loft- rum. 4. Manglende og sjusket isolering i loftrummet. 5. Manglende ventilation af træværk og spær, grundet manglende afstand mellem isolering og tag. 6. Meget fjedrende og gyngende gulve i huset 7. Meget skæve og bulede gulve i huset. 8. Manglende skunklemme til skunk på 1.sal. 9. Manglende ventilation af trekant loftrum. 10. Der er skæve og hængende indv. Døre, som ikke kan lukke.
Klagers påstand:	Af klageskema af xx.xx.2009 fremgår det at ejer klager over tilstandsrapport nr. xx af xx.xx.2006. fordi ovenstående punkter ikke var nævnt i tilstandsrapport.
Den bygningssagkyndiges forklaring: (udarbejdet af arbejdsgivers repræsentant)	Af brev fra indklagedes arbejdsgiver af xx.xx.2009, tages der ikke stilling til klagepunkter, da indklagede eller repræsentant for denne ikke har haft mulighed for at genbesigtige ejendommen, tillige vil indklagede afvente svar fra ejerskifteforsikringen, for derved at klarlægge omfanget af klagers tab.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Efter sne og minus 4 grader.
Øvrige forhold:	Der foreligger nu svar fra ejerskifteforsikringen, som indgår i nærværende som bilag. Indklagede/dennes repræsentant har ikke genbesigt-

	get huset før nærværende gennemgang af xx.xx.2010
--	---

Skønsmandens erklæring	
Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1	- Nærværende klagepunkt vedrører altankonstruktion mod syd. - Altan vurderes at være fra husets opførsel, 35 år gammel. - Der kan konstateres fremskreden råd i yderste gulvbjælkes inderside mod hus, og rådgangbet ses i bjælkens vestlige ende. - Der kan ikke konstateres råd i øvrige gulvbjælker. - Der er ikke i forbindelse med konstruktionen truffet forholdsregler for konstruktionens udsatte placering. Der er ikke anvendt trykimprægneret træ, og der er ikke foretaget beskyttelse af gulvbjælkens overside. - Der kan konstateres deformation i mødet mellem tværgående dragers sammenbygning med søjle. - Der er ikke nævnt noget vedrørende nærværende i TR
Ad 1. Konklusion:	Som følge af altanens og i særdeleshed yderste gulvdragere udsatte placering for vejrlig er denne gennem en årrække blevet udsat for fugt og regn. En sådan påvirkning vil medføre opfugtning og heraf kommende nedbrydning.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	I dag næsten 4 år efter TR ses skaden tydeligt. I hvilket omfang var skaden konstaterbar den 20.4.2006 er meget svært at afgøre. Nedbrydning kan ske hurtigt og nogen gange langsommere. Som følge af konstruktionens udsatte position må man forvente at den bygningssagkyndige har haft ekstra opmærksomhed på netop denne konstruktion. Men skyld kan ikke fastlægges entydigt.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl moms:	Reparation af altankonstruktion vurderes til 31.250,-. Incl. moms. Forholdet er dækket af forsikring, bortset fra selvrisiko på kr. 10.000,-
Ad 1. Forbedringer:	Ingen
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen

Ad 1. Eventuelt	Intet at bemærke.
-----------------	-------------------

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2	• Den forekommende undertagstype er af mærket TY-VEK, og er at betragte som diffusionsåben. • Isoleringen er lagt helt ud til undertagets underside. • Taget er renoveret, fået ny tagbelægning og undertag 2002 • Der ses ingen skader som følge af undertagets placering i forhold til isoleringen. • I TR er der bemærkning om huller i undertaget.
Ad 2. Konklusion:	Konstruktionen med isoleringen mod undertag, er ifølge fabrikantens anvisning, og i.h.t. gældende retningslinier.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Der er ikke fejl i forbindelse med den udførte konstruktion.
Ad 2. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Ingen udbedringsomkostninger.
Ad 2. Forbedringer:	ingen.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 2. Eventuelt	Intet at bemærke.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3	• I loftrum mod nord kan der konstateres at der er to typer af diagonalafstivning på tagfladens underside. Mod øst er der anvendt et stykke fladstål, der er fastgjort til spærernes overside. Mod vest er der anvendt en diagonalsat bræt af dimensionen 19 x 95 mm. på spærernes underside. • Der kan ikke konstateres om der i tagkonstruktionens modsatte ende er tilsvarende udførsel, da der her er udført loft til kip. • Huset er opført i 1975, taget er lagt om i 2002. • Der ses ingen skader som følge af mangelfuld diagonalafstivning
Ad 3. Konklusion:	Det vurderes at der er diagonalafstivning i tagkonstruktionen og den forekommende diagonalafstivning er tilstrækkelig.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	På baggrund af ovenstående ses der ikke at være begået fejl og forsømmelser af den bygningssagkyndige.
Ad 3. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Ingen
Ad 3. Forbedringer:	Ingen
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 3. Eventuelt	Intet at bemærke.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 4	• I loftrummet placeret i husets nordlige ende, ses isoleringen på endevæggen ind mod soveværelset/hemsen at være faldet ned (ligger uordentligt på gulvet). • Forekommende væg mellem loftrum og hems er ikke forskriftsmæssigt isoleret. Der mangler isolering og der er kuldebroer som forholdene ser ud p.t.
Ad 4. Konklusion:	Gavlvæggen er ikke isoleret korrekt. Isoleringen kan være "faldet ned" i tidsrummet mellem den xx.xx.2006 og xx.xx.2010.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Forholdet burde have været noteret i tilstandsrapporten med karakteren K1. Om forholdet har set ud som sådan ved gennemgangen den xx.xx.2006 ligger ikke fast. Derfor kan det ikke afgøres om den bygningssagkyndige har begået fejl.
Ad 4. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Opsætning og indkøb af isolering på gavlvæg i loftrum, 1.250,- incl. moms
Ad 4. Forbedringer:	Ingen
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 4. Eventuelt	Intet at bemærke.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 5	Isoleringen ligger helt op af spær/træværk og undertag, set fra nordvendt loftrum.
Ad 5. Konklusion:	Ligger isoleringen ikke helt op af træværket / spærerne, vil der være kuldebroer, der i isoleringsmæssige sammenhænge der er meget uheldige.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Den forekommende konstruktion er i henhold til korrekt udførsel.
Ad 5. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Ingen
Ad 5. Forbedringer:	Ingen.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 5. Eventuelt	Intet at bemærke.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 6	• På baggrund af klagers anvisning var forekomst af gyngende gulv i huset koncentreret til midt på stuegulv i stueetagen. • Gulvet er ved passage let eftergivende. • Det let eftergivende område er lokaliseret hvor der tidligere har forekommet en skillevæg. • I stuen og på 1.sal er der udlagt et flydende laminatgulv, oven på det gamle gulv/undergulv. • Der ses ingen skader i forbindelse med nærværende forhold. • Der er intet bemærket i TR
Ad 6. Konklusion:	Som følge af at skillevæg er fjernet og at den formodentligt har "skilt" undergulvet vil undergulvet ikke "hænge sammen" hvor skillevæggen har været. Forholdet er ikke synligt p.g.a. det udlagte laminatgulv. Forholdet vurderes ikke at være kritisk, og der vurderes ikke at forholdet vil forværres.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes ikke at der er begået fejl af den bygningssagkyndige. Forholdet er uden skade, og forholdet vil ikke medføre skade.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter incl moms:	Såfremt man ønsker forholdet udbedret kræver det at man lokalt optager laminatgulv, og forstærker de to gulvflader, således at det hænger sammen. Pris vurderes til kr. 6.250,- incl moms.
Ad 6. Forbedringer:	100 % forbedring
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 6. Eventuelt	Intet at bemærke.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 7	• Området for skæve og bulede gulve i huset er på anvisning fra klager lokaliseret til mellemgang på 1.sal. • Gulvet er belagt med flydende laminatgulv, oven på den oprindelige gulvbelægning • Gulvet har en skævhed der er i omegnen af 1 cm i rummets bredde på 120 cm.
Ad 7. Konklusion:	Skævheden vurderes at stamme fra den underliggende gulvkonstruktion. Forholdet er ikke under udvikling. Forholdet er ikke at betragte som en skade og der er ikke nærliggende risiko for skade.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes ikke at der er begået fejl af den bygningssagkyndige. Forholdet er uden skade, og forholdet vil ikke medføre skade.
Ad 7. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Såfremt forholdet ønskes udbedret vil det kræve at laminatgulvet optages i hele mellemgangen og underliggende undergulv rettes op med selvnivelerende spartelmasse. Og afslutningsvis lægges laminatgulvet på plads igen, og der monteres skinner i overgang til tilstødende gulve, som følge af opretningen. Pris kr. 7.500,-
Ad 7. Forbedringer:	100% forbedring
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 7. Eventuelt	Intet at bemærke.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 8	• Der er ingen skunklemme monteret i forekommende skunke på 1.sal. • Der er ikke nævnt forhold vedrørende skunke/skunklemme i TR.
Ad 8. Konklusion:	Der er ikke krav til forekomst af skunklemme, hvorved forholdet ikke er en skade.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Der er ikke gjort fejl eller forsømmelser af den bygningssagkyndige i forbindelse med nærværende forhold.
Ad 8. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Etablering af en skunklem vurderes til kr. 2.500 incl moms pr. stk.
Ad 8. Forbedringer:	100 % forbedring
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 8. Eventuelt	Intet at bemærke.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 9	• Der er ingen ventilationsåbninger fra loftrummet til det fri, hverken gennem tag eller gavlvæg. • Der er ikke nævnt forhold vedrørende ventilation af loftrum i TR. • På underside af undertag er der ved visuel konstatering registreret forekomst af skimmel. • Skimmel kommer som følge af forhøjet fugt.
Ad 9. Konklusion:	Som følge af at der ikke er ventilation af loftrummet er der en formodning om forekomst af skimmelvækst. (forholdet er ikke verificeret ved en laboratorieprøve) Det vurderes ikke at forholdene vedrørende ventilation har ændret sig siden gennemgang den xx.xx.2006.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Forholdet vedrørende manglende ventilation skulle have været bemærket i TR med karakteren K3.
Ad 9. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Etablering af ventilation af loftrummet vurderes at kunne etableres for 10.000,- incl. moms. Den manglende ventilation har formodentligt medført forekomst af skimmel på undertag. For at fastlægge dette forhold kræver det prøvetagning. Pris på prøvetagning er 2.500 kr. incl. moms. Såfremt der registreres skimmelvækst i loftrummet betyder det at undertag, træværk m.v. skal afrenses og inficeret isolering skal udskiftes. Dette kræver et konkret tilbud fra et dertil egnede firma. Et overslag på pågældende forhold vurderes til kr. 37.500,- incl. moms
Ad 9. Forbedringer:	Ingen
Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 9. Eventuelt	Intet at bemærke.

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 10	• Alle døre i huset er fyldingsdøre. • Der ses ved indvendige døre udtørningsrevner. • Der er ved gennemgangen ingen døre der går på eller som ikke kan lukke. • Det skal bemærkes at vejret er tørt vinterklima, der giver maximal udtørring.
Ad 10. Konklusion:	Forholdet kan ikke verificeres ved gennemgangen.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Det kan ikke fastlægges at der er begået fejl, fordi forholdet ikke kan verificeres.
Ad 10. Overslag over udbedrings-udgifter incl moms:	Udskiftning af dørblad vurderes til 2.000,- kr. pr. stk. I huset er der 9 indvendige døre.
Ad 10. Forbedringer:	100 % forbedring.
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad 10. Eventuelt	Intet at bemærke.