

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 9137

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Skorstenen er ulovlig monteret. 2. Centralvarmekedlen er gennemtæret efter kun 5 år grundet fejlagtig montering. 3. Fugt gennemslag på indvendige vægge på 1. sal, 5 stk Velux vinduer er monteret forkert.
Klagers påstand:	Klager mener, at skorstenen i udhuset skulle være bemærket i tilstandsrapporten, da den udgjorde en alvorlig brandfare, fordi den var understøttet af en træpalle. Straks ved indflytning i oktober måned 2007, skulle der hele tiden påfyldes vand på varmeanlægget, herunder opdager KK, at der var fugt på gulvet i fyrrummet. I øvrigt henvises der til KK's skrivelser, der er vedlagt klageskema.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB påpeger at fugtskjolderne på vægge på 1.sal optræder periodisk, jf. KK's mail af 02.02.2009, og ikke synlig ved huseftersynet, da der var nymalet overalt. I øvrigt henvises til BB's skrivelse af 30.11.2009.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt og overskyet, ca. – 1 grad.
Øvrige forhold:	I tilstandsrapporten er bygning B og C undtaget for huseftersyn, jf bemærkningerne på side 6. Skønsmanden vurderer at bygning B-garage, er i god stand og skal jf. Huseftersyn nyt 3/2003 medtages. Ved skønsforretningen tilkendegav BB at være enig heri. Det er ligeledes min vurdering, at bygning C-udhus ca. 8-10 m², skal medtages. Bygningen har en bygnings- og brugsmæssig værdi der gør, at den

	ikke kan undtages for eftersyn, jf. Huseftersyn nyt 3/2003. BB var umiddelbart ikke enig i denne vurdering. Se beskrivelsen af udhuset under klagepunkt 1.
--	---

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad1. Skorstenen er ulovlig monteret.	Udfor fyrrummet i bygning A er der opført et udhus bygning C, hvor en del af facaden i A er fælles væg. Røgrøret fra kedlen var ført ud gennem facaden til udhuset og herfra igennem en bøjning var røgrøret ført over tag. Der foreligger foto optaget af KK, der beskriver forholdene. Røgrøret er nu fjernet og erstattet med en ny skorsten der er monteret direkte på den nye kedel, der står i fyrrummet i bygning A.
Ad 1. Konklusion:	Det er ikke muligt for skønsmanden, at vurdere forholdene på tidspunktet for huseftersynet, nu når skorstenen er fjernet, men de udleverede fotos viser at der er tale om en ulovlighed.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Svaret deles i to, idet skønsmanden mener at bygningen <u>ikke</u> er i så dårlig stand eller har så ringe byggeteknisk værdi, at den kan undtages for huseftersyn, som BB har gjort jf. punkt 4 på side 6 i tilstandsrapporten. Bygningen er opført i betonbloksten på betonfundament, og med ensidigt taghældning beklædt med bølgefiberplader. Der er tale om en ældre bygning (måske 40-50 år) der har nogle skader, herunder mindre alvorlige sætningsrevner, skævheder i facademuren, og for lav taghældning, jf. oplægningsvejledningerne. Men skader der er almindelig forekommende og registrerbare. Ligesom det er skønsmandens vurdering at bygningen har en værdi som udhus.

	a: Hvis forbeholdet om undtagelse af bygningen er gældende, er der ikke begået fejl, da skader i det tilfælde ikke skal registreres. b: Hvis bygningen skal medtages, hvilket er skønsmandens vurdering, og forholdene var som på fotos, burde BB have registreret den manglende fastgørelse og manglende isolering og givet karakteren K3, da der er risiko for brandskade.
Ad. 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Det vurderes at skaden kunne være udbedret for Kr. 5.000,00.
Ad1. Forbedringer:	Ingen, der er tale om en mangel
Ad1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad1. Eventuelt	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Centralvarmekedlen er gennemtæret efter kun 5 år, grundet fejlagtig montering.	Centralvarmekedlen er placeret i lille fyrrum i bygning A. I sommeren 2009, er den tidligere kedel blevet udskiftet med en ny.
Ad 2. Konklusion:	Det er ikke muligt for skønsmanden, at vurdere forholdene på tidspunktet for huseftersynet, men det fremgår af begge parter forklaring, at kedlen var en Baxi-blok 20 kedel, som er indkapslet på sider, front og top. Hvor fejlen lå i sikkerhedsventilen, der var placeret under toppladen.
Ad. 2. Fejl og forsømmelser:	Det vurderes, at BB ikke havde mulighed for at konstatere skaden ved huseftersynet, uden at foretage destruktivt indgreb. Ca. ½ år efter de konstaterede utætheder har en montør fra producenten af kedlen konstateret fejlen, der skyldes at afløbsrøret fra kedlens sikkerhedsventil ikke er ført ned til gulvet, men udmunder over isoleringen under toppladen.
Ad. 2. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Der foreligger et tilbud fra den håndværker der har udskiftet kedlen på Kr. 38.050,00.
Ad. 2. Forbedringer:	20 % ved en 5-6 år gammel kedel.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 2. Eventuelt	

	Ingen bemærkninger.
--	---------------------

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad. 3. Fugt gennemslag på indvendige vægge på 1. sal, 5 stk Velux vinduer er monteret forkert.	I tagfladerne er monteret 3 stk Velux ovenlysvinduer mod syd og 2 stk mod nord. I skæringslinien mellem skråvægge og lodret skunkvæg kan konstateres skjolder/striber efter nedløb af fugt flere steder, bl.a. tæt ved begge gavlvægge, i midterste rum ca. midt mellem to ovenlysvinduer, og i østlige rum lige under tagvinduet i begge sider. 1. salen var ved huseftersynet udført med et rum i hele husets længde, nu opdelt i 3 rum. Tagbelægningen er jf. tidligere rapport ændret engang i 60-erne, hvor der er monteret lægter og eternitbølgeplader på den eksisterende tagpap på bræddeunderlag. Jf. Energimærket er der isoleret med 170 mm mineraluld mellem spær. Konstruktionen afsluttes indvendig med formentlig en dampspærre og gipsbeklædning. KK oplyste, at huset stod nymalet og uden fugtskjolder ved overtagelsen. Ved kontrolmåling i dag var gipsvæggene tørre.
Ad. 3. Konklusion:	Der kunne ikke konstateres skader eller nærliggende risiko herfor ved vinduerne. Ved en visuel besigtigelse, er de tætte mellem vinduesinddækningerne og tag. Der kan være et vedligeholdelsesproblem ved den bølgede inddækning mellem underkant vindue og eternitbølgepladerne,

	hvor denne kan løfte sig under kraftig blæst. I dag kunne det forhold ses ved det midterste vindue mod syd. (Figur 6) Indvendig er der ingen revner i gipsbeklædningen, skæringen mellem skråvæg og lodret skunkvæg er fuldstændig tæt og uden revner. Det er derfor skønsmandens vurdering, at fugtaftegningerne ikke kommer fra utætheder ved vinduerne. Det er ikke muligt for skønsmanden med sikkerhed, at vurdere hvad årsagen til fugtaftegningerne skyldes, Mit bedste skøn er kondensfugt, der kan opstå om forår og efterår, når der bliver meget varmt indenfor og koldt udenfor om natten. Især hvis isoleringen er mangelfuld netop over knækket mellem skråvæg og lodret skunk.
Ad. 3. Fejl og forsømmelser:	Det er skønsmandens vurdering, at der er tale om en skjult skade, og at der ikke er sket fejl eller forsømmelser.
Ad. 3. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms :	Der er fremlagt et tilbud på ændring af ovenlysvinduerne på Kr. 42.360,00
Ad. 3. Forbedringer:	100 % Det er skønsmandens vurdering at fugtskjolderne ikke stammer fra defekter ved vinduerne.
Ad. 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen
Ad. 3. Eventuelt	Ingen