

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 18/03649

Besigtigelsesdato:	18. september 2018, kl. 10:00
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.L.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.S)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / F.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murermester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Bygning A (beboelse): 1. <i>Intet fodblik ved tagrenden</i> 2. <i>Revner i undertag</i> 3. <i>Sætningsskade mod øst, vest og syd</i> 4. <i>Nedbrydning i gavlbeklædning mod øst</i> 5. <i>Svindrevner i sokkelpuds</i> 6. <i>Overmalede revner i sokkel</i> 7. <i>Skader på gulv i værelse og stue</i> 8. <i>Svindrevner i sokkelpuds i havestue</i> Bygning B (garage/udhus): 9. <i>Huller i tagplader / manglende afslutning</i> 10. <i>Ingen afdækningskappe på stern</i> Bygning C (udhus/skur): 11. <i>Facadebeklædning tæt på terræn</i>
Klagers påstand:	Pkt. 1-11: Samtlige forhold påpeges af samme bygningssagkyndige i en efterfølgende tilstandsrapport i 2017. Skaderne har også været synlige da den påklagede rapport blev udarbejdet i 2014. Skaderne er ikke noteret i rapporten og KL kræver dækning for omkostningerne ved en udbedring.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Pkt. 1 - 11: Forskelligheden i rapporterne skyldes ændrede krav til vurdering og beskrivelse af skader samt tre års manglende vedligeholdelse. Tilstandsrapporten fastholdes og klagen afvises.

Vejret på besigtigelsestidspunktet:	20 grader, sol. Vejret påvirkede ikke vurderingen af de aktuelle forhold.
Øvrige forhold:	Ejendommen er et enfamiliehus i 1 plan med uudnyttet tagrum. Taget er dækket af betontagsten på gitterspær. Ejendommen er opført i 1974. Se foto 1 og 2. KL købte ejendommen i 2014 på baggrund af den påklagede tilstandsrapport. KL sætter herefter ejendommen til salg i 2017 og BS genbesigtiger huset og udarbejder en ny rapport. Af denne fremgår der skader, som KL finder, ligeledes burde fremgå af 2014-rapporten, der derfor påklages.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>1. Intet fodblik ved tagrenden</i>
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Tagkonstruktionen er forsynet med undertag af Monarfol. Langs tagrenden, på begge sider af bygning A, er undertaget afsluttet uden brug af fodblik, se foto 3. Undertaget udsættes for UV-lys og mørner.
Ad 1. Konklusion:	Forholdet har været synligt da tilstandsrapporten blev udarbejdet i 2014.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er en skade og skal registreres i en retvisende tilstandsrapport med følgende bemærkning: <i>1.3 Skotrender / inddækninger (K2) Undertaget er ikke afsluttet på et fast fodblik langs tagrenden (note) Undertaget mørnes af solens UV-lys og nedbrydes over tid</i> Skaden er ikke registreret i tilstandsrapporten, der derfor ikke er retvisende i beskrivelsen af skaden.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Omkostningen til ubedringen er medregnet under klagepunkt 2.
Ad 1. Forbedringer:	-
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	2. Revner i undertag
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Taget er dækket af et Monarfol-undertag under betontagstenene. Tagdækningen er meget lysåben og undertaget ses med flænger og mørnede områder i alle spærfag, et enkelt område ved hjørnet mod sydøst, hvor undertaget mangler helt samt utætheder omkring ventilationskanaler. Undertaget er nedbrudt og stærkt utæt, se foto 4, 5 og 6. Der ses ikke tegn på følgeskader.
Ad 2. Konklusion:	Det vurderes, at forholdet har været synligt da tilstandsrapporten blev udarbejdet i 2014.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er en skade og skal registreres i en retvisende tilstandsrapport med følgende bemærkning: <i>1.10 Undertag / understrygning (K3) Tagdækningen er meget lysåben og undertaget ses med flænger og mørnede områder i alle spærfag, et enkelt område ved hjørnet mod sydøst, hvor undertaget mangler helt samt utætheder omkring ventilationskanaler.</i> <i>(note) Undertaget er nedbrudt</i> Skaden er ikke registreret i tilstandsrapporten, der derfor ikke er retvisende i beskrivelsen af skaden.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Skaden kan kun udbedres ved samtidig at udskifte taget, undertag, inddækninger og fodblik.

	Omkostningen vurderes til 148.000 kr, incl. moms samt 15.000 kr til opstilling, leje og nedtagning af stillads, i alt 163.000 kr, incl. moms. Udgiften til etablering af fodblik (klagepunkt 1) er medregnet i ovennævnte omkostning.
Ad 2. Forbedringer:	Tagets restværdi fastsættes jf. levetidsopgørelse fra Forsikring & Pension, oktober 2001 til 76 %. <i>SfB(47) Betontagsten / 40 år / moderat miljø / alm. vedligeholdelse</i> Forbedringsværdien sættes til 24 % svarende til $148.000 \times 24\% = 35.600$ kr
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>3. Sætningsskade mod øst, vest og syd</i>
Ad 3. Der kunne konstateres følgende:	Der ses flere bevægelsesrevner i murværket på sydfacaden samt på både øst- og vestgavlen. Revnerne er trappeformede og ses alene i mørtelfugerne. Der ses ingen følgeskader. Se foto 7.
Ad 3. Konklusion:	Det vurderes, at forholdet har været synligt da tilstandsrapporten blev udarbejdet i 2014.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er en skade og skal registreres i en retvisende tilstandsrapport med følgende bemærkning: <i>2.1 Facader/gavle (K2) Trappeformede revner i mørtelfuger under og over vinduer mod øst, syd og vest</i> Skaden er ikke registreret i tilstandsrapporten, der derfor ikke er retvisende i beskrivelsen af skaden.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Fugerne kradses ud og fuges om. Arbejdet skønnes at kunne udføres for ca. 8.000 kr, incl. moms.
Ad 3. Forbedringer:	Udbedringen er en reparation. Forbedringsandelen sættes til 0.
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.

Ad 3. Eventuelt:	Ingen bemærkninger
------------------	--------------------

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>4. Nedbrydning i gavlbeklædning mod øst</i>
Ad 4. Der kunne konstateres følgende:	I gavlbeklædningen på østgavlen ses lidt nedbrudt træ i bunden af inddækningen. Se foto 8 .
Ad 4. Konklusion:	Det vurderes, at forholdet har været synligt da tilstandsrapporten blev udarbejdet i 2014.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er en skade og skal registreres i en retvisende tilstandsrapport med følgende bemærkning: <i>2.2 Beklædning (K2) Nedbrudt træ i bunden af træbeklædningen i østgavlen</i> Skaden er ikke registreret i tilstandsrapporten, der derfor ikke er retvisende i beskrivelsen af skaden.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Gavlbeklædningen udskiftes. Arbejdet vurderes at kunne udføres for ca. 2.500 kr, incl. moms.
Ad 4. Forbedringer:	Udbedringen er en reparation. Forbedringsandelen sættes til 0.
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 4. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>5. Svindrevner i sokkelpuds</i>
Ad 5. Der kunne konstateres følgende:	Der ses generelt svindrevner i sokkelpuds på alle fire facader. Revnerne er i normalt omfang og der ses ingen følgeskader. Se foto 9.
Ad 5. Konklusion:	Det vurderes, at forholdet har været synligt da tilstandsrapporten blev udarbejdet i 2014.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke en skade og skal ikke registreres i en retvisende tilstandsrapport. Skaden er ikke registreret i tilstandsrapporten, der derfor er retvisende.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	-
Ad 5. Forbedringer:	-
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 5. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>6. Overmalede revner i sokkel</i>
Ad 6. Der kunne konstateres følgende:	I begge gavle ses enkelte sætningsrevner i soklerne, der fortsætter op i det overliggende murværk. Revnerne er overmalede og vurderes at være af ældre dato. Se foto 10. Der ses ingen følgeskader.
Ad 6. Konklusion:	Det vurderes, at forholdet har været synligt da tilstandsrapporten blev udarbejdet i 2014.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er en skade og skal registreres i en retvisende tilstandsrapport med følgende bemærkning: <i>4.2 Sokler (K2) Enkelte, mindre sætningsrevner i soklerne i begge gavle. Revnerne fortsætter op i det overliggende murværk.</i> <i>Note: Revnerne er overmalede og vurderes at være af ældre dato og udvikles kun svagt.</i> Skaden er ikke registreret i tilstandsrapporten, der derfor ikke er retvisende i beskrivelsen af skaden.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Revnerne armeres, pudses efter og pletmales. Arbejdet vurderes at kunne udføres for ca. 5.000 kr, incl. moms.
Ad 6. Forbedringer:	Udbedringen er en reparation. Forbedringsandelen sættes til 0.

Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 6. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:	7. Skader på gulv i værelse og stue
Ad 7. Der kunne konstateres følgende:	I stue og værelse ses ganske små overfladeskader i gulvbelægningen. Se foto 11. Skaderne udvikles ikke og der ses ingen følgeskader.
Ad 7. Konklusion:	Det kan ikke afgøres om forholdet har været synligt da tilstandsrapporten blev udarbejdet i 2014.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er bagatelagtigt og skal ikke registreres i en retvisende tilstandsrapport. Skaden er ikke registreret i tilstandsrapporten, der derfor er retvisende.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	-
Ad 7. Forbedringer:	-
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 7. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>8. Svindrevner i sokkelpuds i havestue</i>
Ad 8. Der kunne konstateres følgende:	Der ses generelt svindrevner i sokkelpuds på havestuen. Revnerne er i normalt omfang og der ses ingen følgeskader. Se foto 12 .
Ad 8. Konklusion:	Det vurderes, at forholdet har været synligt da tilstandsrapporten blev udarbejdet i 2014.
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er ikke en skade og skal ikke registreres i en retvisende tilstandsrapport. Skaden er ikke registreret i tilstandsrapporten, der derfor er retvisende .
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	-
Ad 8. Forbedringer:	-
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 8. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>9. Huller i tagplader / manglende afslutning</i>
Ad 9. Der kunne konstateres følgende:	Taget på carporten er dækket med metalplader. Langs sternkanterne på vestsiden af bygningen er spærrender og andet træværk ikke beskyttet af taget. Der ses lidt nedbrudt træ i toppen af bjælke-spær langs den vestlige stern. Se foto 13.
Ad 9. Konklusion:	Det vurderes, at forholdet har været synligt da tilstandsrapporten blev udarbejdet i 2014.
Ad 9. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er en skade og skal registreres i en retvisende tilstandsrapport med følgende bemærkning: <i>1.1 Tagbelægning/rygning (K3) Taget på carporten er ikke afsluttet korrekt langs sternkanten mod indkørslen. Træværket er ikke beskyttet og ses med lidt råd i toppen.</i> Skaden er ikke registreret i tilstandsrapporten, der derfor ikke er retvisende i beskrivelsen af skaden.
Ad 9. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Inddækningen langs sternene ændres til en ny og bredere zinkinddækning. Arbejdet vurderes at kunne udføres for ca. 5.000 kr, incl. moms.
Ad 9. Forbedringer:	Udbedringen er en reparation. Forbedringsandelen sættes til 0.

Ad 9. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 9. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>10. Ingen afdækningskappe på stern</i>
Ad 10. Der kunne konstateres følgende:	Sternbrædderne på carporten er afdækket i toppen med en zinkkappe. Se foto 14 .
Ad 10. Konklusion:	Det vurderes, at forholdet har været identisk da tilstandsrapporten blev udarbejdet i 2014.
Ad 10. Fejl og forsømmelser:	Antagelsen om en skade er ikke korrekt og der er intet, der skal registreres i en retvisende tilstandsrapport. Skaden er ikke registreret i tilstandsrapporten, der derfor er retvisende.
Ad 10. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	-
Ad 10. Forbedringer:	-
Ad 10. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 10. Eventuelt:	Ingen bemærkninger

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>11. Facadebeklædning tæt på terræn</i>
Ad 11. Der kunne konstateres følgende:	Træbeklædningen på udhuset (bygning D) er ført ned under terrænniveau og beklædningen opfugtes fra dette. Se foto 15-16
Ad 11. Konklusion:	Det vurderes, at forholdet har været synligt da tilstandsrapporten blev udarbejdet i 2014.
Ad 11. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er en skade og skal registreres i en retvisende tilstandsrapport med følgende bemærkning: <i>2.2 Beklædninger (K2) Facadebeklædningen af træ er ført ned under terrænniveau og opfugtes fra dette.</i> <i>Note: Normalt anbefales det, at træbeklædninger holdes mindst 15 cm fra terrænniveau og flisebelægninger for at undgå at beklædningen opfugtes</i> Skaden er ikke registreret i tilstandsrapporten, der derfor ikke er retvisende i beskrivelsen af skaden.
Ad 11. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Den nederste del af beklædningen udskiftes til eternit. Arbejdet skønnes at kunne udføres for 5.500 kr, incl. moms
Ad 11. Forbedringer:	Udbedringen er en reparation. Forbedringsandelen sættes til 0.

Ad 11. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der blev ikke drøftet et eventuelt forlig ved skønsforretningen.
Ad 11. Eventuelt:	Ingen bemærkninger