

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 18/07212

Besigtigelsesdato:	07-11-2018
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 muremester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. Taget er utæt 2. Vinduesåbninger i 3 værelser opfylder ikke kravene til redningsåbninger.
Klagers påstand:	Ingen af forholdene er nævnt i tilstandsrapporten. Der kommer lys ind mellem tagstenene og der trænger vand ind, så tagkonstruktion og isolering bliver drivvåd. I bad/toilet løber vand ned af væggen. Ønsker dækning af udgifterne til udbedring af forholdene.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Afviser at have begået fejl i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten, hvilket underbygges af at der er udarbejdet teknisk revision, en måned efter rapporten blev udarbejdet, hvori der ikke er nævnt skader/mangler på tag eller vinduer, som skulle have været anført i tilstandsrapporten. Har billeder som viser et sundt og godt træværk i tagrummet. I øvrigt er kun halvdelen af loft-rum besigtiget pga. manglende gangbro, som beskrevet i tilstandsrapport.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Let regn, svag vind, 12 ⁰
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>			
Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Understrygningen af tagsten kunne konstateres udført på alle vandrette samlinger. Der var fugtskjolde på flere spær og lægter, foto 3–4. Enkelt lægte kunne konstateres med begyndende nedbrydning, foto 5, uden der dog kunne konstateres unormalt fugtindhold, foto 6. Ved stikprøve kunne konstateres fugtindhold i spær og lægter mellem 16 – 20%, foto 7-8, hvilket dog ikke unormalt for årstiden. I bad/toilet kunne konstateres tegn på vandindtrængning på væg ved loft, foto 9.		
Ad 1. Konklusion:	Mangelfuld understrygning har været konstaterbart, og vurderes uændret siden BS-besigtigelse. Da der ofte forekommer fugtskjolde på lægter og spær, hvor tagdækningen er udført med fals-tagsten, har fugtskjolde på træværk med overvejende sandsynlighed, været synlige på tidspunktet for BS besigtigelse. Fugtindhold i træværk vurderes dog ikke at have været unormale da besigtigelsen blev foretaget i sommerhalvåret (august) og tagrummet samtidig er godt ventileret.		
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Understrygning med bitumen fugemasse skal, udover fugning af alle vandrette samlinger, fuges mindst 3-5 cm op ad lodrette samlinger, hvilket BS burde have noteret i tilstandsrapport.		
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Understrygning af lodrette samlinger mellem tagsten.</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">10.500,-</td> </tr> </table>	Understrygning af lodrette samlinger mellem tagsten.	10.500,-
Understrygning af lodrette samlinger mellem tagsten.	10.500,-		
Ad 1. Forbedringer:	Korrekt udførelse af understrygning medfører ingen forbedringsværdi.		
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	-		
Ad 1. Eventuelt:	-		

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>		
Ad 2. Der kunne konstateres følgende:	Vinduer i 3 værelser er udført todelt med et fast felt øverst, og et topstyret oplukkeligt felt nederst, foto 10. Det frie åbningsareal på vinduerne kunne måles til (bxh) 120 x 35 cm, foto 11-12.	
Ad 2. Konklusion:	Forholdene har med overvejende sandsynlighed været konstaterbare, og vurderes uændret siden BS besigtigelse.	
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Forholdene er ikke registreret/omtalt i tilstandsrapporten, hvilket de burde da krav til redningsåbninger ikke er overholdt. Redningsåbninger skal have en fri højde på mindst 0,6 m og en fri bredde på mindst 0,5 m, og summen af højden h og b skal være mindst 1,5 m.	
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Nederste vinduesfelter ændres til tophængte vinduer.	6.000,-
Ad 2. Forbedringer:	Udførelse af redningsåbninger medfører ingen forbedringsværdi.	
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	-	
Ad 2. Eventuelt:	-	